

PASKAIDROJUMA RAKSTS

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. Teritorijas pašreizējā izmantošana.

1.1. Vispārēja plānošanas situācija.

Zemes gabals atrodas Jūrmalā, Dzintaru rajonā, Ķemeru ielā 26, teritorijā starp Emīlijas ielu, Ķemeru ielu un Promenādes ielu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu 1995.-2007.gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009.gadam, zemesgabals atrodas *Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas* (J) zonā, daļēji Vietējas nozīmes pilsētbūvniecības teritorijas aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas 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 izmatošana. (Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums, p.7.71.)

Detālplānojuma teritorija ietver visu gruntsgabalu 22519 m². Zemesgabala iepriekšējos gadu desmitus atradies Jūrmalas autobusu parks, un teritorija pilnībā kalpojusi šai funkcijai – tā praktiski visa ir asfaltēta un tajā atrodas ar autotransporta apkalpi saistītas tehniskas un administratīvas būves. Austrumu pusē apskatāmais zemesgabals robežojas ar apbūvētiem privātiem zemesgabaliem. Dienvidu daļā, Emīlijas ielas otrā pusē, pieķaujas daudzstāvu dzīvokļu ēkas, aiz tām industriālā teritorija. Zemesgabala Rietumu pusei piegulošā teritorija ir daļēji apbūvēta, daļēji tajā atrodas Ķemeru ielas mazstāvu apbūve, Ziemeļu daļā atrodas pašvaldības zeme (dabas pamatne), bez apbūves.

Zemes gabala īpašniekam ir nodoms viņam piederošajā īpašumā veikt kompleksu būvniecību, kas ietvertu esošās apbūves nojaukšanu, jaunu mazstāvu daudzdzīvokļu ēku un sabiedriskā centra būvniecību. MK 2004.gada 19.oktobra “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumu” Nr.883 54.3.punkts nosaka, ka kompleksai teritorijas apbūvei, ja teritorijā nepieciešama jaunas transporta infrastruktūras vai inženierkomunikāciju izbūve, nepieciešams izstrādāt detālplānu. Detālplāna izstrādes nepieciešamība pamatota ar prasību teritorijai noteikt jaunas apbūves izvietošanas priekšlikumus un detalizēt apbūves rādītājus - apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu, vadoties no Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem. Detālplānu teritorijai Ķemeru ielā 26 nepieciešams izstrādāt, lai risinātu transporta satiksmes organizēšanu detālplānojuma teritorijā ar iespēju atjaunot Ķemeru ielas vēsturisko posmu.

1.2. Juridiskais statuss.

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru rajonā Ķemeru ielā 26 ir privātīpašums. Zemesgabala īpašnieks ir juridiska persona SIA „WESTBALT GROUP”, kas zemesgabalu ir iegādājusies detālplāna izstrādes laikā 2010.gadā, nopērkot to no iepriekšējā īpašnieka SIA „INTERHAUS”, kas ir detālplāna projekta ierosinātājs un pasūtītājs. Jaunais īpašnieks WESTBALT GROUP pārņemis visas saistības sakarā ar detālplāna izstrādāšanu. Zemesgabals nav ieķīlāts.

1.3. Apgrūtinājumi.

Zemesgabalam šobrīd ir šādi apgrūtinājumi:

- a) vietējās nozīmes pilsētbūvniecības teritorijas aizsargosla teritorijas ziemeļu daļā;
- b) aizsargosla gar elektriskajiem tīkliem, kas šķērso detālplāna teritoriju;
- d) aizsargosla gar elektroniskajiem sakaru tīkliem, kas šķērso detālplāna teritoriju;
- e) detālplāna teritorija atrodas ūdensgūtnes iecirkņa kīmiskajā aizsargoslā;
- f) detālplāna teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslā.

1.4. Reljefs un augu valsts.

Aplūkojamajā teritorija gandrīz pilnībā ir asfaltēta, tāpēc tajā nav izteikta reljefa un augu valsts. Teritorijas robežā gar Ķemeru ielu sastopamas regulāri stādītas liepas.

1.5. Esošā apbūve.

Šobrīd zemes gabalā atrodas ar autotransporta apkalpi saistītas tehniskas un administratīvas 11 būves: 1 administratīvā ēka, 2 autobusu garāžas, 4 saimniecības ēkas, 2 darbnīcas un 3 palīgēkas (nojumes), kā arī virkne dažadu inženiertehnisku būvju - ūdens tvertnes, pazemes kameras, betona rampas u.tml.

1.6. Kultūrvēsturiskā pilsētvide.

Detālplāna teritorija daļēji ietilpst Vietējas nozīmes pilsētbūvniecības teritorijas aizsargoslā, Majoru – Dzintaru vasarnīcu kvartāli 100 m aizsardzības zonā. Tam raksturīgi nelieli savrupnami ar vasarnīcām tipisku arhitektūru.

1.7. Esošā inženiertehniskā apgāde.

Šobrīd zemesgabala ir izbūvēti šādi inženiertehnisko tīklu pieslēgumi:

- a) Ūdensapgāde.

Teritorija ir pieslēgta pilsētas ūdensvadam Emīlijas ielā.

- b) Kanalizācija

Teritorija ir pieslēgta pilsētas kanalizācijas un lietus ūdens kanalizācijas tīkliem Emīlijas ielā.

c) Elektroapgāde.

Esošo būvju elektroapgāde nodrošināta pa pazemes kabeļiem no Emīlijas ielas. Teritorijā atrodas transformatora ēka.

Plānojamo teritoriju rietumdaļā šķērso 6 pazemes augstsrieguma kabeļu līnijas. Teritorijas austrumu stūrī iesniedzas zemsrieguma gaisvadu elektrolīnija ar koka balstiem.

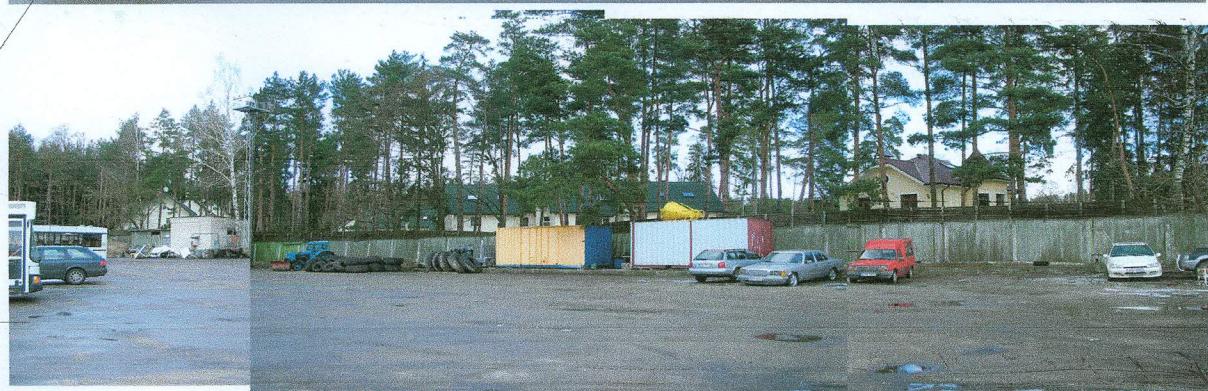
d) Gāzes apgāde.

Teritorija nav pieslēgta centrālajiem gāzes apgādes tīkliem.

e) Telekomunikācijas.

Teritorijai ir esošs pazemes telefonlīnijas pieslēgums no Zvaigžņu ielas puses, teritoriju šķērso pazemes telefona kanalizācija no Zvaigžņu ielas līdz Ķemeru ielai.

1.8. Esošās situācijas fotofiksācija (skat.nākamo lapu):



2. Detālplāna risinājumi un to pamatojums.

2.1. Detālplāna tiesiskā bāze.

Detālplānojums zemesgabalam Ķemeru ielā 26 izstrādāts pēc īpašnieka SIA "INTERHAUS" pasūtījuma saskaņā ar:

- Jūrmalas pilsētas domes 2008.g. 17. janvāra lēmumu Nr.19 par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu;
- Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei, (2.pielikums apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 17.01.2008. lēmumu Nr.19);
- Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumiem Nr. 14-12/508
- VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas nosacījumiem 2A-g1/4097
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" tehniskajiem noteikumiem Nr.4.3.1.-156/82
- SIA "Jūrmalas gaisma" tehniskajiem noteikumiem Nr. 5/4 - 92
- SIA "Jūrmalas ūdens" nosacījumiem Nr. 1-3/18
- SIA "Jūrmalas siltums" nosacījumiem 01-3.1/46
- AS "Latvijas gāze" Jūrmalas iecirkņa tehniskajiem nosacījumiem 14-2/624
- Jūrmalas pilsētas domes Labiekārtošanas un apsaimniekošanas nosacījumiem Nr.1.1-33/5326
- SIA "Citrus solutions" tehniskajiem noteikumiem Nr. CS.7-22/150
- Vides aizsardzības nodaļas tehniskajiem noteikumiem Nr. 13-6/16
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas tehniskajiem noteikumiem Nr. 13/515
- Valsts aģentūras "Sabiedrības veselības aģentūra" Tukuma filiāles tehniskajiem noteikumiem Nr. 27,5-20/146
- Akciju sabiedrība "Sadales tīkls" Latvenergo tehniskajiem noteikumiem Nr. 30R2A0-07.02/527

Projekta risinājumi un sastāvs atbilst šādiem Latvijas Republikas normatīviem aktiem, kas ir bijuši spēkā detālplāna uzsākšanas, izstrādes un sabiedriskās apspriešanas laikā:

- Teritorijas plānošanas likums (pieņemts Saeimā 2002.g.22.maijā);
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" Nr.883 (zaudējis spēku);
- Latvijas Republikas Aizsargoslu likums (pieņemts Saeimā 1997.g. 5.februārī);
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2004.gada 28.decembra "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" Nr.1069.

Detālplānojuma projekts izstrādāts, par pamatu ņemot Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu 1995.-2007.gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009.gadam un tajā ietilpstos apbūves noteikumus.

Detālplāns zemesgabalam Ķemeru ielā 26 tika uzsākts 2008.gada sākumā ar Jūrmalas pilsētas domes 17.01.2008. lēmumu Nr.19. Projekta izstrāde ar pārtraukumiem turpinājusies vairākus gadus. Šajā laikā zaudējuši spēku MK 19.10.2004 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" Nr.883, pēc kuru prasībām tika uzsākts detālplāns. To vietā 16.10.2012 pieņemti jauni Ministru Kabineta "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem". Līdz ar jauna Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu 11.10.2012., spēku zaudējis Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums 1995.-2007.gadam ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009.gadam, pamatojoties uz kuru izstrādāts detālplāns zemesgabalam Ķemeru ielā 26. Spēkā esošie jaunie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nosaka, ka detālplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam (472.p.). Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009.gadam prasībām, un kuru risinājumi neatbilst jaunā teritorijas plānojuma noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc noteikumu spēkā stāšanās (473.p.).

2.2. Teritorijas plānošanas pamatprincipi.

a. Zemesgabala izmantošana.

Zemesgabals Ķemeru ielā 26 atrodas *Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas* (J) zonā. Sekojot Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, šīs zonas primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana. Detālplanojumā noteikts daļu zemesgabala noteikt mazstāvu daudzdzīvokļu, rindu māju un sabiedriskai apbūvei, bet daļu zemesgabala noteikt sarkanajās līnijās ar mērķi izbūvēt vietējas nozīmes ielu.

b. Apbūves izvietojums.

Iespējamo jaunās apbūves izvietojumu zemesgabala nosaka šādi apstākļi:

- 1) apkārtējās apbūves raksturs un blīvums;
- 2) atrašanās Vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zonā;
- 3) zemesgabala novietojums pret debespusēm;
- 4) esošie piebraucamie ceļi;
- 5) Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā fiksētais maksimālais apbūves blīvums „*Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas*” zonā – 30%.

Detālplānā paredzētais sabiedriskais centrs izvietots pie Ķemeru un Emīlijas ielas krustojuma, ievērtējot ēroto sasniedzamību un industriālo apbūvi Emīlijas ielas otrā pusē. Paredzētā dzīvojamā apbūve aizņem lielāko gruntsgabala daļu, tuvāk Emīlijas ielai dzīvojamā apbūve ir blīvāka, ievērtējot blīvo apbūvi ielas otras puses. Tuvāk Zvaigžņu un Ķemeru ielas krustojumam apbūves raksturs mainās uz mazāk blīvu apbūvi ar mazākiem ēku apjomiem.

c. Piekļūšana. Ielas un ceļi, autostāvvietas

Detālplānā paredzēts atjaunot vēsturisko Ķemeru ielas posmu, savienojot Zvaigžņu ielu ar Emīlijas ielu. Paredzētais ielas posms plānots arī kā galvenā inženierkomunikāciju trase. Ielas brauktuves platums projektēts 7m šķersprofilā. Gājēju trotuārs plānots 1,5 m plats, pieguļošs brauktuvei, paaugstināts attiecībā pret to.

Plānotās ielas pieslēgums Zvaigžņu ielai projektēts, ievērtējot, ka Zvaigžņu, Ķemeru un projektētās ielas posms nākotnē, iespējams, varētu tikt savienots ar rīnķveida krustojumu.

Autostāvvietas paredzētas galvenokārt zem dzīvojamām ēkām, ar piekļūšanu no plānotā ielas posma, un zem sabiedriskā centra ar piekļūšanu no Emīlijas ielas. Virszemes autostāvvietas, galvenokārt, paredzētas gar jaunā ielas posma malu, sarkano līniju robežās, tuvāk gruntsgabala robežai.

Virs pazemes autostāvvietām, starp dzīvojamām ēkām, paredzēti labiekārtoti laukumi, bērnu rotaļu laukumi, apzaļumojumi. Iekšējie celiņi plānoti pēc iespējas minimālāki un ūdens caurlaidīgi, lielāko brīvās teritorijas daļu atvēlot apzaļumojumiem.

d. Apgrūtinājumi.

Saskaņā ar izstrādāto detālplānu, teritorijā ir noteikti šādi apgrūtinājumi un apbūves izvietojuma ierobežojumi:

- sarkanās līnijas gar projektēto ielu; teritorijas platība sarkanajās līnijās 3 131 kv.m;
- būvlaides 3m no projektētajām un esošajām sarkanajām līnijām;
- ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskā aizsargjosla – viss zemesgabals;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības josla – viss zemesgabals;
- vietējās nozīmes pilsētbūvniecības teritorijas aizsargjosla – zemesgabala ziemeļu daļa apm. 6000 kv.m platībā;
- aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju 2,5 m no līnijas ass uz abām pusēm– aizsargjoslas teritorija apm. 60 kv.m.
- aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām 1 m no malējās līnijas – aizsargjoslas teritorija apm. 323 kv.m.

Esošās sarkanās līnijas netiek grozītas, tās tiek papildinātas ar sarkano līniju gar jaunprojektējamo ceļu.

e. Vides pieejamība

Jaunā iela un tās pieslēgumi esošajām ielām tehniskajā projektā plānojama tā, lai pa to varētu brīvi un patstāvīgi pārvietoties personas ratiņkrēslos un cilvēki ar bērnu ratiņiem. Nobrauktuves jāparedz ar augstuma starpību ne lielāku par 2 cm. Sabiedriskā objekta autostāvvietās vismaz 5% stāvvietu jāparedz platumā 3,5 m, lai tās varētu izmantot personas ar invaliditāti.

f. Inženiertehniskie tīkli

Apbūves atbilstošai funkcionēšanai nepieciešamās inženierkomunikācijas trases paredzētas pa projektēto ielu, sarkanu līniju robežās.

Telekomunikācijas

Projektā tiek paredzēta jauna telekomunikāciju kanalizācija pa projektēto ceļu, tālāk nodrošinot pievadu katrai ēkai atsevišķi. Esošo telekomunikāciju kabeli, kas šķērso teritoriju, paredzēts pārnest projektēto sarkanu līniju robežās. SIA „Citrus solution” tehniskajos noteikumos pausta prasība uzstādīt sadales skapjus detālā plānojuma izstrādes teritorijā. Skapju iespējamā atrašanās vieta tiks precizēta tehniskā projekta stadijā.

Elektroapgāde

Augstsrieguma pazemes kabeļus, kas šobrīd šķērso teritorijas rietumdaļu, detālpļāna projektā paredzēts saglabāt. Ar AS “Sadales tīkls” saskaņota maģistrālo pazemes kabeļu pārnešana projektētajās sarkanajās līnijās, ja to atrašanās zemesgabalā Ķemeru ielā 26 būtu traucējoša nākotnē plānojamās apbūves novietnei un to pārnešana būtu finansiāli pamatojama un lietderīga.

Teritorijas austrumu stūrī iesniedzas daļa zemsrieguma gaisvadu elektrolīnijas, kuru projektā paredzēts saglabāt. Perspektīvā iespējams risināt šīs gaisvadu līnijas pārnešanu.

Visus esošos iekšējos elektrotīklus teritorijā paredzēts demontēt.

Elektrolīnija projektētās apbūves vajadzībām plānota sarkanu līniju robežās, pa plānotās ielas trasi. Detalizēts ārējo elektrotīku projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā.

Ielu apgaismojums

SIA „Jūrmalas Gaisma” tehniskajos noteikumos izvirzījusi prasību nomainīt ielu apgaismojuma barošanas un vadības skapi Emīlijas ielā pret jaunu, kā arī Emīlijas un Ķemeru ielā, pie zemesgabala, nomainīt trīs vecos metāla apgaismošanas stabus pret jauniem, cinkotiem metāla apgaismošanas stabiem ($h=8m$). Šis noteikums tiek fiksēts plānoto inženiertīku shēmā, taču praktiski realizējams reālu būvdarbu izpildes fāzē.

Gāzes apgāde

Patreiz zemesgabala teritorijā netiek nodrošināta gāzes padeve.

Vidējā spiediena gāzes vads plānots pa projektējamo ceļu, veidojot pieslēgumu gāzes vadam no Ķemeru un Zvaigžņu ielas puses. Detālpļānojumā ievērtētas iespējas izveidot vidējā spiediena gāzes pievadu katram patērētājam atsevišķi. Detalizēts ārējo tīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Esošos pieslēgumus centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem projektā paredzēts saglabāt, tos rekonstruējot plānotās apbūves vajadzībam. Paredzēta iespējamība veidot jaunus pieslēgumus pie ūdens un kanalizacijas tīkliem Emīlijas ielā, krustojumā ar projektēto ielu. Lietus kanalizācijas maģistrāle, kas projektēta pa jauno ielu, paredzēta savienot ar esošiem lietus kanalizācijas tīkliem Emīlijas ielā un Ķemeru ielā. Detalizēts ārējo tīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā.

Iekšējos ūdenspagades un kanalizācijas tīklus teritorijā paredzēts demontēt.

Ugunsdrošība

Ugunsdzēsēju transportam paredzēts projektētais ceļš ar iebrauktuvēm no Zvaigžņu ielas un Emīlijas ielas. Teritorijas iekšējā daļā paredzēti celiņi ar pietiekamiem platumiem ugunsdzēsēju transporta kustībai. Ārējo ugunsdzēsības ūdensvadu izvietojumi un parametri tiks precizēti tehniskā projekta stadijā. Ugunsdrošības attālumi starp ēkām atbilst būvnormatīviem. Detalizēti konstrukciju ugunsdrošības risinājumi tiks izstrādāti tehniskā projekta stadijā.

3. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Vadoties no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, teritorijas attīstības uzdevums ir veidot līdzsvarotu pilsētvielu ar augstu dzīves kvalitāti, saglabājot dabas bagātības, novēršot vides piesārņojumu, atjaunojot degradēto vidi un taupīgi lietojot enerģijas resursus. Teritorijas attīstības mērķis ir radīt humānu, pievilcīgu un telpiski līdzsvarotu dzīves vidi apskatāmajā pilsētas daļā, ievērojot kopējo Jūrmalas attīstības plānu.

Teritorijas attīstības uzdevums ir sabalansēt zemes privātpašnieka un sabiedrības intereses, kas šajā gadījumā lielā mērā reducējas uz Jūrmalai raksturīgās kultūrvēsturiskās vides aizsardzības prasībām.

Arhitekts: Jānis Alksnis


ARHITEKTS
JĀNIS ALKSNIS
Sert. Nr. 10-0799

22.05.2013.