

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Peldu ielā 4 (kadastra Nr.1300 014 1005) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces Natālijas Pupčенокas 2012.gada maija iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 28.jūnija lēmumu Nr.361 (protokols Nr.9, 33.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Peldu ielā 4”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2009.gada 6.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. un 57.3.punkti.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīti par spēku zaudējuši Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumi 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. Minēto Ministru kabineta noteikumi nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Peldu ielā 4 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojuma sarakstā.

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

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

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

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

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

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

- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa,
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Peldu ielā 4 (2012.gada augusts, vides eksperte Egita Grolle);
- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojuma sastāvs.

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

2.daļa. Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķēršprofiļi”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi ietver plānojuma izstrādes procesa dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, publiskās apspriešanas norises pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāja komentārus par to ievērtēšanu, izpētes materiāli, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izvērtēt esošās apbūves rekonstrukcijas vai jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumu, detalizējot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes) aprēķinus.

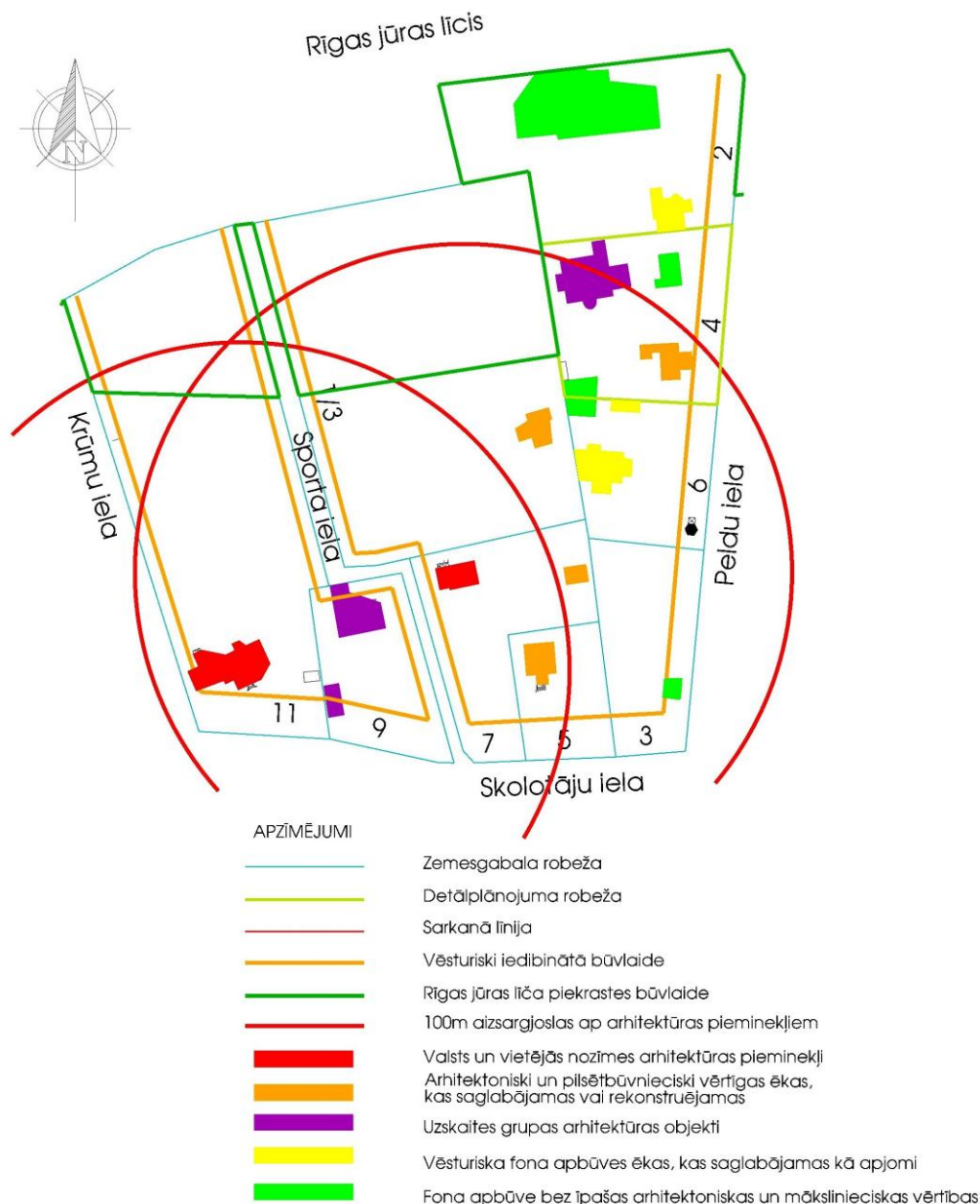
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

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

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Peldu ielā 4 atrodas “Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla” (JK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kāpu 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”.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.

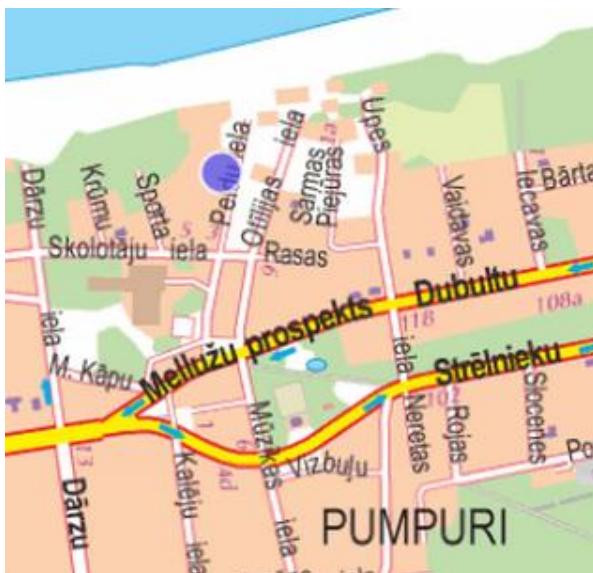


Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.1.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi. Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092).

Teritorijas turpmākai attīstībai ņemt vērā Ministru kabineta 2003.gada 26.augusta noteikumu Nr.474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”, kā arī Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.nodaļas prasības.

1.4.2. Teritorijas novietojums un līdzšinējā izmantošana



Teritorijas novietojums. Shēma Nr.2

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

Plānojamā teritorija 2656kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, kvartālā starp Sporta, Skolotāju, Peldu ielām un pludmali, nelielā attālumā no Mellužu rajona administratīvā centra un nepilnu 100m attāluma no pludmales.

Detālplānojuma teritorija ir labi sasniedzama. Apmēram 500m attālumā atrodas autobusu pieturvietas. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā, tā pat Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 1,2km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Melluži” un 1.4km attālumā dzelzceļa stacija „Pumpuri”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Peldu iela 4	13000141005	Natālija Pupčenoka	2656

Detālplānojuma teritorija atrodas Mellužu savrupmāju rajonā. Zemesgabalam ir trapecveida forma. Tas orientēts ZD virzienā. Reljefs teritorijai ir līdzens ar nelielu reljefa starpību zemesgabala DR stūrī. Uz reljefa pacēluma atrodas saimniecības ēka. Zemesgabals atrodas mežainu piejūras kāpu zonā. Teritorijas lielāko daļu aizņem apbūve, divas dzīvojamās ēkas un divas palīgēkas, koku stāva tikpat kā nav. Teritorija saglabājušas vairākas vecas priedes, kuru diametrs pārsniedz 55cm. Zemsedzi veido rederālu un eitroficētu vietu augi. Zemsedzē nav sastopamas sausiem priežu mežiem raksturīgas augu sugas, līdz ar to, teritorija neatbilst aizsargājama biotopa kritērijam.

Uz doto brīdi teritorijā notiek būvniecības darbi. Notiek dzīvojamās ēkas lit.1 rekonstrukcija. Rekonstrukcija tiek veikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2012.gada 8.marta akceptēto projektu Nr.331.

Esošo dzīvojamo ēku stāvu skaits sasniedz 2 stāvus ar jumta izbūvi, zemesgabala apbūves blīvums ir 19.5%, apbūves intensitāte sasniedz 41.2%, brīvas zaļās teritorijas rādītāji – 58.8%. Esošie apbūves rādītāji pārsniedz Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteiktos apbūves rādītājus. Teritorijas turpmāko attīstību iespējams īstenot saskaņā ar TIAN noteikumu 2.6.punkta „Ēkas un citas būves, un uzsāktā projektēšana un būvniecība” nosacījumiem. Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no Peldu ielas.



Zemesgabala DR stūrī esošā saimniecības ēka lit.Nr.4.



Dzīvojamā ēka lit32.

Rekonstruējamā dzīvojamā ēka lit.1



Esošā saimniecības ēka lit.5.

1.4.4. Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve ir pieslēgta centralizētajiem pilsētas sadzīves kanalizācijas tīkliem, gāzes tīkliem, elektrotīkliem un elektroniskajiem sakaru tīkliem. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir nepieciešama esošo tīklu rekonstrukcija un/vai pārbūve.

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts ar:

- **Vides un dabas resursu aizsargjoslām:**

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla,
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla;
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorija.

- **Ekspluatācijas aizsargjoslas:**

- aizsargjosla gar Peldu ielu – sarkanās līnijas;
- aizsargjosla gar ūdensvadu;
- aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;

–aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;

–aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.

1.4.4. Pierobežnieki.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža robežojas ar zemesgabalu Peldu ielā 2 (kadastra Nr.1300 014 1003). Zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas divas dzīvojamās ēkas. Kopējas intereses netiek skartas.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar zemesgabalu Peldu ielā 6 (kadastra Nr.1300 014 1006) Zemesgabals ir apbūvēts, uz tā atrodas divstāvu dzīvojamā ēka. Kopējas intereses – starp dzīvojamo ēku Peldu ielā 6 un palīgēku Peldu iela 4 esošais ugunsmūris.



Dzīvojamā ēka Peldu ielā 2.



Dzīvojamā ēka Peldu ielā 6.

Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža robežojas ar Peldu ielu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Peldu iela ir vietējās nozīmes dzīvojamā iela. Vietējās nozīmes dzīvojamā iela nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Peldu ielu nodrošina transporta kustību uz citām dzīvojamām ielām, maģistrālo ielu, kā arī gājēju kustību pilsētas virzienā un izejai uz pludmali. Peldu ielas sarkanās līnijas platums ir 12m.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam, kā arī TIAN - 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.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) atpūtas iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) viesnīca; 4) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - kempings; - tūristu mītne;	(1) Dzīvojamā māja: 1) savrupmāja; 2) vasarnīca.

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	- 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;	
Palīgizmantošana:	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.	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;
Apbūves blīvums:	Savrupmāju apbūvei – 11%	Tiek saglabāts esošais apbūves blīvums 19.5%.
Apbūves intensitāte:	Savrupmāju apbūvei – 30%	Tiek saglabāta esošā apbūves intensitāte 41.2%
Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:	TIAN punkts 8.8.2. (4) nosaka, ka maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits <i>vēsturiskajās Rīgas jūrmalas teritorijās</i> : 1) koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi; 2) mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Savrupmāju apbūvei – 78%	Tiek saglabāta esoša minimālā brīvā teritorija – 58.8%.
Zemesgabalu veidošana	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma kartes materiālu "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", zemesgabals ir nedalāms	Detālplānojumā netiek plānota zemesgabala sadalīšana.

1.5.2. Apbūve.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Peldu ielā 4 nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu dzīvojamo telpu.

Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Peldu ielu - 4m attālumā no sarkanajām līnijām. Teritorijai tiek precizēta apbūves izvietojuma zona, kura tika noteikta ņemot vērā esošo un rekonstruējamo ēku izvietojumu zemesgabalā. Apbūves rādītāji zemesgabalā tiek saglabāti pašreizējie.

Uz doto brīdi notiek dzīvojamās ēkas lit.1 rekonstrukcija. Rekonstrukcija tiek veikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2012.gada 8.marta akceptēto projektu Nr.331.

2009.gada 25.jūnijā Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.482 „Par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai Jūrmalā, Peldu ielā 4”. Ar minēto lēmumu tika atļauts nojaukt divas dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējumi 1300 014 1005 002; 1300 014 1005 004), saimniecības ēku (būves kadastra apzīmējums 1300 014 1005 005) un

šķūni (būves kadastra apzīmējums 1300 014 1005 006) Jūrmalā, Peldu ielā 4. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 014 1005 004 ir nojaukta.

Zemesgabala īpašnieks, izstrādājot teritorijas turpmāko attīstības koncepciju, ir secinājis, ka nav nepieciešama esošās apbūves (būves kadastra apzīmējums 1300 014 1005 002 un 1300 014 1005 006) pilnīga nojaukšana. Apbūvi ir iespējams pārbūvēt, atbilstoši mūsdienu būvniecības prasībām.

Esošā saimniecības ēka (būves kadastra apzīmējums 1300 014 1005 005) aizsedz skatu uz zemesgabala dziļumā arhitektoniski vērtīgu ēku (būves kadastra apzīmējums 1300 014 1005 003). Zemesgabala īpašnieks vēlas šo saimniecības ēku pārbūvēt, pārvietojot to pie zemesgabala ziemeļu robežas, bloķējot to ar zemesgabala Peldu ielā 2 esošās (būves kadastra apzīmējums 1300 014 1003 001) ugunsūri. Šāds risinājums atsegtu skatu uz arhitektoniski vērtīgo celtni zemesgabala dziļumā. Pirms ēkas pārbūves, zemesgabala īpašniekam ir jāsaņem zemesgabala Peldu ielā 2 īpašnieka piekrišana saimniecības ēkas bloķēšanai pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 014 1003 001.

Rekonstruējamās un pārvietojamās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas, nodrošinot vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvītrosānu un izcelšanu, apdarē pielietojot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietosānas principiem ēkas fasādē.

Apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties piegulošo zemesgabalu apbūves raksturā, nodrošinot vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvītrosānu un izcelšanu, apdarē pielietojot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietosānas principiem ēkas fasādē. Apbūves izvietojums precizējams apbūves projekta izstrādes laikā.

Ēku un būvju īpašniekam atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), bet nepārsniedzot detālplānojumā noteiktos (esošos) apbūves rādītājus.

Saskaņā ar Jūrmalas TIAN noteikumu punktu 8.8.1.(2) Jaunceļamo un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt kā par 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes). Apsekojot detālplānojuma teritorijai piegulošo kvartālu konstatēts, ka apbūves izvietojums, blīvums un zemesgabalu platības šeit ir nevienmērīgas. Detālplānojuma teritorijai piegulošo zemes gabalu apbūves blīvums ir no 5% - 23.6 % apbūves intensitāte no 7.6% - 38.75%; vidējais ēku apjoms 1965.3m³. Pieļaujamais apjoma palielinājums vienai ēkai varētu sasniegt 20% = 393.06m³

Tā kā detālplānojuma teritorijai esošie apbūves rādītāji ir lielāki, ne kā to pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi Jauktas atpūtas un dzīvojamai teritorijai Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, tad apjomu palielināšana veicot teritorijas turpmāko apbūvi nav pieļaujama. Apbūve plānojama esošo apbūves rādītāju ietvaros.

1.5.3. Labiekārtojums un vide.

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada augustā tika saņemts "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums". Saskaņā ar eksperta atzinumu teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, kā arī nav saglabājušies dabiski vai aizsargājami biotopi. Izklaidus sastopamas vairākas ievērojama vecuma priedes, kuras ieteicams ir saglabāt. Zemesgabala rietumu robeža robežojas ar aizsargājamo biotopu Mežainas piejūras kāpas. Veicot teritorijas labiekārtošanu nav ieteicams apstādījumu veidošanā izmantot svešzemju augu sugas.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Mellužu kultūrvēsturiskās vides tradīcijām.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra saistošie noteikumi Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība”.

Mazo arhitektūras formu plastiku risināt saskaņā ar ēku apjomu plastiku. Teritoriju atļauts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām. Ielas pusē līdz Peldu ielas rekonstrukcijai ir saglabājama vēsturiskā žoga līnija. Pēc ielas rekonstrukcijas žoga līnija tiek pārcelta pa ielu sarkanajām līnijām.

Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa vai dabīgā akmens materiāla iesegumus.

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

1.5.4. Pieklūšana.

Teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Peldu ielas rekonstrukciju, kā arī piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Detālplānojuma teritorijai pieklūšana tiek paredzēta no Peldu ielas, izbūvējot divas iebrauktuves teritorijā. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas izstrādājot ēku un būvju tehnisko projektu.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas tehniskā projekta stadijā.

1.5.5. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Peldu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrانتus 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 Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.5.6. Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietot ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī tiktu saglabāts esošais kāpu reljefs.

1.5.7. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

1.5.5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla– detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli „Vaivaru – Asaru – Melližu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092) teritorija, noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu;

1.5.5.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

1.5.5.2.1. gar ielām:

- Peldu ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu– Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide 4m attālumā no Peldu ielas sarkanajām līnijām - saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

1.5.5.2.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:

- gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzmavām gruntī - zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzmavas ārējās malas;
- ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

1.5.5.3. gar elektriskajiem tīkliem :

- gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;
- ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

1.5.5.4. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteses kanalizācijas vadiem - 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

1.5.5.5. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās". Inženiertehniskās komunikācijas izvieto ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu.

1.6.1. Elektroniskie sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam līdz Peldu ielai, no esošās kabeļu kanalizācijas akas Skolotāju un Peldu ielu rajonā. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā paredzēt, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. . Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2002” tehniskās prasības.

1.6.2. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

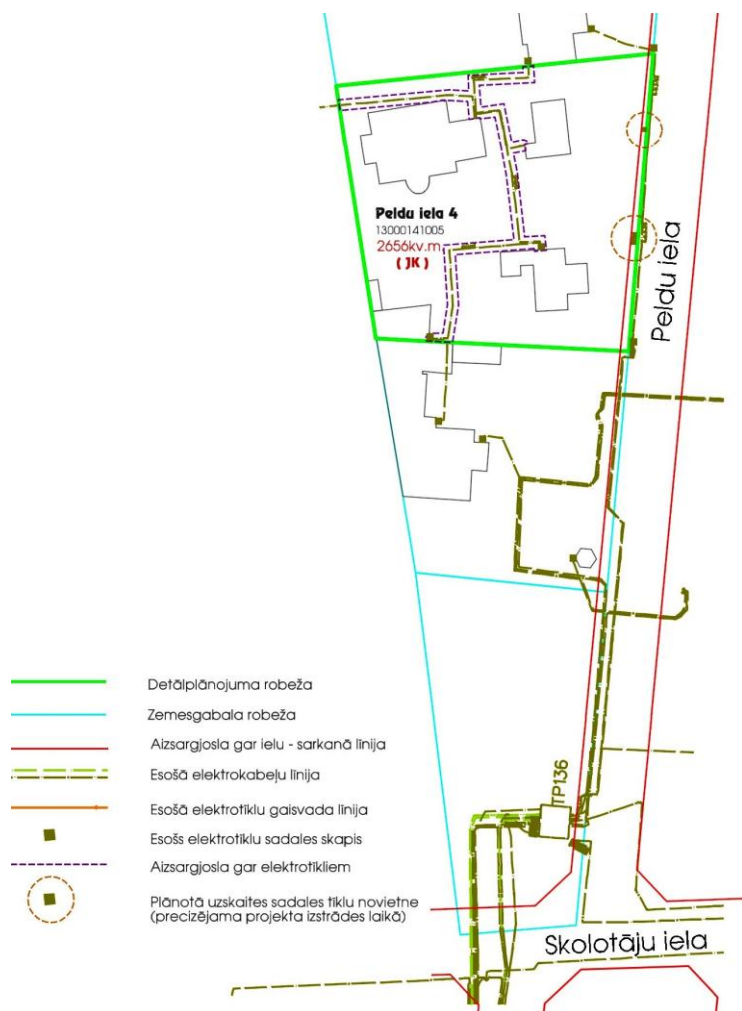
Detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi ir iespējams pieslēgt pie esošā ūdensvada Peldu ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas jāparedz uz Peldu ielā izbūvētajām komunikācijām. 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”.

1.6.3. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Peldu ielas sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.



Elektroapgādes shēma. Shēma Nr.3.

1.6.4. Gāzes apgādes tīkli.

Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā.

Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem.

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 skīču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Peldu ielā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena 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.

1.6.5. Siltumapgādes tīkli.

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