

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS.

1.1. IEVADS.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 11.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.46 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 1/3. Apstiprinātajā detālplānojuma redakcijā tika paredzēta zemesgabala Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 sadalīšana divās zemes vienībās un noteikti ierobežojumi apbūves intensitātē.

Jūrmalas pilsētas dome 2009.gada 29.oktobrī pieņēma lēmumu Nr.83 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 un adreses piešķiršanu”. Ar minēto lēmumu tika apstiprināta zemesgabala Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 sadale, izveidojot divas zemes vienības Jūrmalā, Salacas iela 1 un Salacas iela 3.

Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ir saņemts zemesgabala Jūrmalā, Salacas ielā 3 īpašnieka Paveļa Fela iesniegums ar priekšlikumu izstrādāt grozījumus detālplānojumam Jūrmalā, Salacas ielā 1/3, attiecībā uz zemesgabalu Salacas ielā 3.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 17.septembra domes lēmumu Nr.509 „Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 3”.

Atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 68.punktam, tika pieprasīti detālplānojuma izstrādes nosacījumi no darba uzdevumā minētajām institūcijām. Savukārt iepriekš minēto noteikumu 69.punkts tika izpildīts daļēji, jo ir nosūtīti paziņojumi detālplānojuma teritorijā esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem un ievietots paziņojums vietējā laikrakstā un vietējās pašvaldības tīmekļa vietnē, bet norādītajā termiņā, četrus nedēļus laikā pēc lēmuma par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu nav publicēts paziņojums laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma Pārejas noteikumu 11.punkts nosaka, ka līdz attiecīgo Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumu spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 2012.gada 31.decembrim ir spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumi Nr.1148 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”.

2012.gada 16.oktobrī tika pieņemti jauni Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kur 4.3.nodaļā ir noteikta jauna detālplānojuma izstrādes kārtība un prasības detālplānojuma izstrādes darba uzdevumam. Minēto noteikumu 105.punkts nosaka sabiedrības informēšanas pasākumus pēc lēmuma par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu pieņemšanas.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 101.punktu, un ievērojot 105.punkta un 106.punkta prasības Jūrmalas pilsētas dome 2012.gada 22.novembrī pieņēma lēmumu Nr.639 „Par darba uzdevuma precizēšanu detālplānojuma grozījumu izstrādei zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 3”.

Detālplānojums ir izstrādāts atbilstoši Latvijas Republikas 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” prasībām.

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

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;

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

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA “Lattelekom”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajona;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija,

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Meža apsaimniekošanas plāns 2012.gada novembris, plānu izgatavoja nozares eksperts Arnolds Prokopovičs.
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Salacas ielā 3 (2012.gada novembris, vides eksperte Egita Grolle);
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāti 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 „Ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir veikt grozījumus ar 2009.gada 11.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.46 apstiprinātājā detālplānojumā, precizējot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

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

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA 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 aprūtinājumus 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 to nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.



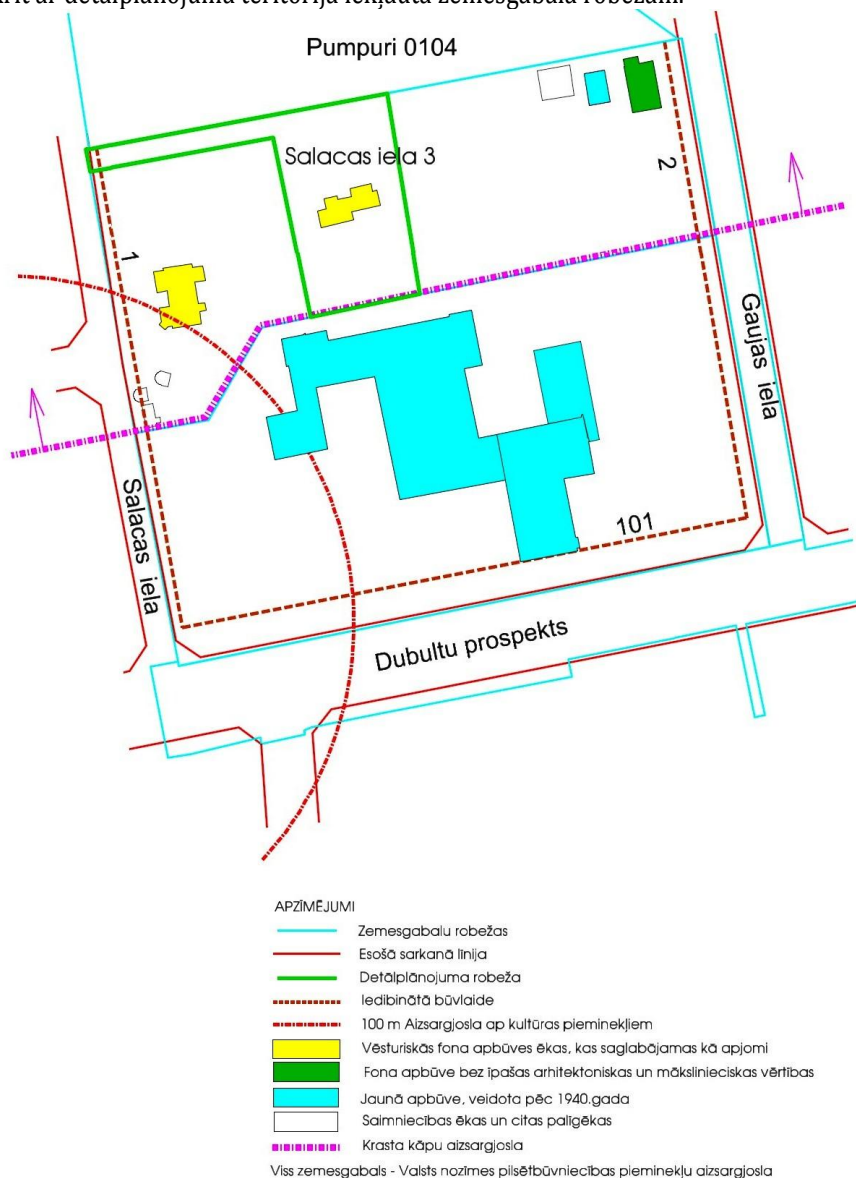
Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Salacas ielā 3 atrodas „Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)”, Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivari – Asari – Melluži – Pumpuri - Jaundubulti vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092) teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kapu 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”.

Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu - karti Nr.15 "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", detālplānojuma teritorijā atļautā vidējā zemesgabalu platība kvartālā ir 1800kv.m (ievērojot noteiktās vidējās platības kvartālā 5% robežās). Savrupmāju apbūvei atkarībā no zemesgabalu vidējās platības lieluma kvartālā tiek pieļauti maksimālie apbūves blīvuma lielumi atbilstoši "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumu" plānam. Zemesgabalu platība kvartālā ir 1800kv.m ar atļauto apbūves blīvumu savrupmājām - 20%.

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 sakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.



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

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivari – Asari – Melluži – Pumpuri - Jaundubulti vasarnīcu rajoni”.

Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Jūrmalas pilsētas dome 2009.gada 11.jūnijā pieņēma lēmumu Nr.440 Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 galīgās redakcijas apstiprināšanu" un saistošos noteikumus Nr.46 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. Apstiprinātā detālplānojuma redakcija paredzēja zemesgabala Jūrmalā, Salacas ielā1/3 sadalīšana divās zemes vienībās.

Zemesgabala īpašnieks 2009.gada oktobrī uzsāka detālplānojuma realizāciju – zemesgabala sadalīšanu, saskaņā ar apstiprināto detālplānojuma redakciju. Jūrmalas pilsētas dome 2009.gada 29.oktobrī pieņēma lēmumu Nr.83 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Salacas ielā 1/3un adreses piešķiršanu”. Ar minēto lēmumu tika apstiprināta zemesgabala Jūrmalā, Salacas ielā 1/3 sadale, izveidojot divas zemes vienības Jūrmalā, Salacas iela 1 un Salacas iela 3.

1.4.2. Teritorijas novietojums.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.

Plānojamā teritorija 2309kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Pumpuru rajonā, kvartālā starp Salacas ielu, Dubultu prospektu, Gaujas ielu un pludmali.

Teritorijas novietojums vienlaicīgi ir savrups, pateicoties pludmales tuvumam un pieguļošai meža teritorijai, un tai pašā laikā viegli sasniedzams. Apmēram 250m attālumā atrodas sabiedriskā autobusu pieturvietā. 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 700m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Pumpuri”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

Teritorija arī ir labi nodrošināta ar sociālo infrastruktūru. Nepilnu kilometra attāluma atrodas vispārējā izglītības iestāde Pumpuru vidusskola un pirmsskolas izglītības iestāde „Namiņš”.

1.4.3. Īpašumu līdzšinējā izmantošana.

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

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Salacas iela 3	13000120110	Pāvels Fels	2309

Detālpārplānojuma teritorija atrodas Pumpuros savrupmāju un sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijā. Zemesgabala ZR daļā ir līdzens reljefs, teritorijas centrālo daļu šķērso kāpu valnis, kura virsotne atrodas 1,5 stāvu ēka. Pret zemesgabala DA daļu kāpu valni veido stāvu nogāzi. Nogāze ir stiprināta ar atbalsta sienu. Nogāzes lejas daļai ir līdzens reljefs, ko veido asfaltēts laukums bijušā pansionāta „Liesma” neliela daļa no saimniecības pagalma.

Zemesgabala pašreizējais apbūves blīvums – 8.4%, apbūves intensitāte 10.2%. Ēka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskās izpētes materiāliem ir vēsturiskā fona apbūve, kas saglabājama kā apjoms.



Esošā apbūve Salacas ielā 3.



Detālpārplānojuma teritorija – skats no pieguļošās meža teritorijas.



Skats uz detālpārplānojuma teritoriju no Dubulta prospekta.

Piekļūšana teritorijai ir nodrošināta no vietējās nozīmes dzīvojamās ielas – Salacas ielas, izbūvējot piebraucamo ceļu gar zemesgabala ziemeļu robežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Salacas ielas ir dzīvojamās ielas, kuras nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijā. Sarkano līniju platums Salacas ielai ir 8.5m.



Salacas iela.



Plānotā piebraucama ceļa zona.

Uzsākot detālplānojuma izstrādi 2012.gada oktobrī tika veikta bioloģiskā izpēte. Izpētes mērķis bija veikt bioloģisko izpēti un atzīmēt īpaši aizsargājamo augu atradnes. Tika veikta biotopu kartēšana un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Īpaša uzmanību pievērsta retu un aizsargājamo biotopu un augu sugu konstatēšanai, ja tādi teritorijā būtu. Lielāko zemesgabalu daļu veido ruderāli biotopi – zālājs, liepas, egles, kļavas ozols un pa retam saglabājušās dažas ievērojama vecuma priedes, kuras ieteicams saglabāt. Saskaņā ar bioloģiskās izpētes materiāliem teritorijā nav sastopami dabiski biotopi vai retas augu sugas. Veicot teritorijas turpmāko attīstību ieteicams saglabāt uz kāpas nogāzes augošos kokus un zemsedzi, tādējādi ierobežojot smilts erozijas procesu.

Saskaņā ar 2012.gada novembrī izstrādāto meža apsaimniekošanas plānu teritorijas lielāko daļu (0.15ha) aizņem meža zemes. Ārpus meža zemes atrodas esošais dzīvojamās ēkas pagalmis un zemesgabala DR daļā esošais asfaltētais laukums. Līdz ar to veicot teritorijas turpmāko attīstību būs nepieciešams veikt meža zemes transformāciju zem plānotiem ceļiem un komunikācijām.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar zemesgabalu Dubultu prospekts 101. Uz zemesgabala atrodas bijušā pansionāta "Liesma" 10 stāvu apbūve, līdz ar to var teikt, ka kvartāla vēsturiskais plānojums ar tradicionālo Jūrmalas vasarnīcu apbūvi ir zudis jau tai brīdī, kad tika uzsākta pansionāta kompleksa būvniecība. Kvartāls vērtējams kā neatbilstošs noteiktajam Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas statusam, jo tajā nav saglabājušās tās pilsēt būvnieciskās un arhitektoniskās vērtības, kas ir saglabājams vēsturiskajās teritorijās. Zemesgabalam Dubultu prospektā 101 ir izstrādāts detālplānojums (Jūrmalas pilsētas domes 2007.27.12. saistošie noteikumi Nr.80), kas paredz zemesgabala turpmāko sadalīšanu un mazstāvu daudzdzīvokļu apbūves būvniecību ar apbūvi līdz 3 stāviem.



Pansionāta „Liesma” teritorija (Dubultu prospekts 101).

Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža robežojas ar zemesgabalu Gaujas ielā 2. Esošā apbūve tika izbūvēta saistībā ar pansionāta kompleksu, pamatojoties uz 1988.gada izstrādātu projektu. Uz zemesgabala atrodas divstāvu ēka un tenisu korti. Zemesgabalam ir izstrādāts detālplānojums (Jūrmalas pilsētas domes 2012.28.06. saistošie noteikumi Nr.25), ka paredz zemesgabala sadalīšanu divās zemes vienībās un uz šīm zemes vienībām attīstīt vai nu komerciāla rakstura apbūvi, vai arī savrupmāju.

1.4.4. Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Dubultu prospektā kvartāla robežās ir izbūvēti gāzes apgādes (vidēja spiediena gāzes vads), ūdensapgādes, kanalizācijas, sakaru un ielas apgaismojuma tīkli. Salacas ielā izbūvēti ūdensapgādes, kanalizācijas, gāzes apgādes un ielu apgaismojuma tīkli, bet Gaujas ielā – sakaru, elektroapgādes un ielu apgaismojuma tīkli. Zemesgabala Dubultu prospektā 101 teritorija ir labiekārtota – izbūvētas teritorijas apgaismojuma tīkls un lietusskanalizācija. Pansionāta saimniecības teritorijas daļā atrodas AS „Latvenergo” piederoša elektroapgādes 10/0.42kV transformatora apakšstacija ar 10kV un 0.4kV elektrolīnijas kabeļu vadu dubultu prospekta pusē. Kanalizācijas tīkla sistēma Dubultu

prospektā 101 ir vienota ar blakus esošo zemesgabalu Gaujas ielā 2 un ir divi pieslēgumi pie pilsētas kanalizācijas sistēmas Dubultu prospektā. Zemesgabala Salacas ielā 3 nav izbūvēti pieslēgumi pie pilsētas centralizētajiem inženiertīkliem.

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 pilsētbūvniecības pieminekļu teritorija.*

• *Ekspluatācijas aizsargjoslas:*

- *aizsargjosla gar Salacas ielu – sarkanās līnijas;*
- *aizsargjosla gar Salacas ielu – būvlaide;*
- *aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;*

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

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

Apbūves noteikumos **Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 2) moteļa ēka; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - kempings; - tūristu mītne; - jauniešu kopmītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības kiosks vai segtais stends; - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka; - sadzīves pakalpojumu ēka; - apjums tirgus vai tirgus paviljons; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti; - degvielas uzpildes stacija; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka. 5) atpūtas iestāde; 6) banku iestāžu ēka; 7) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 8) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums: - vasaras tipa kafejnīca, bufete un bārs ar valējām verandām; 9) azartspēļu ēka.	(1) Dzīvojamā māja: 1) savrupmāja; 2) vasarnīca.

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	<p>(2) Sabiedriskā iestāde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) pārvaldes iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde; 4) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde; 5) sporta ēka un būve; 6) veterinārā iestāde. <p>(3). Dzīvojamā māja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā); 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā); 3) savrupmāja; 4) vasarnīca; 5) privāts mājas bērnu dārzs, kā palīgizmantošana. 	
Palīgizmantošana:	<p>(4) Palīgizmantošana:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas); 5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 6) siltumnīca; 7) nojume; 8) apsardzes ēka; 9) publiskās tualetes ēka; 10) telpas individuālā darba vajadzībām. 	<p>Palīgizmantošana:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) šķūnis; 4) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 6) nojume;
Apbūves blīvums:	Savrupmāju apbūvei – 20%	Tiek ievērots
Apbūves intensitāte:	Savrupmāju apbūvei – 50%	Tiek ievērots
Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:	<p>TIAN punkts 8.8.2. (4) nosaka, ka maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits <i>vēsturiskajās Rīgas jūrmalas teritorijās</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 – 55%	Tiek ievērots
Zemesgabalu veidošana	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma kartes materiālu "Jūrmalas pilsētas zemesgabalu veidošanas noteikumi", jaunizveidojamā zemesgabala minimālā platība ir 1800kv.m.	Risinājums neparedz zemesgabala dalīšanu.

1.5.2. Apbūve.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Salacas ielā 3 nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu mājokli. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

Detālplānojuma grozījumu redakcija precizē apbūves izvietojuma zonu. Jauno apbūvi ieteicams izvietot vēsturiskās apbūves vietā. Detālplānojuma redakcija groza (precizē) iepriekš apstiprinātā detālplānojuma redakcijā noteiktos

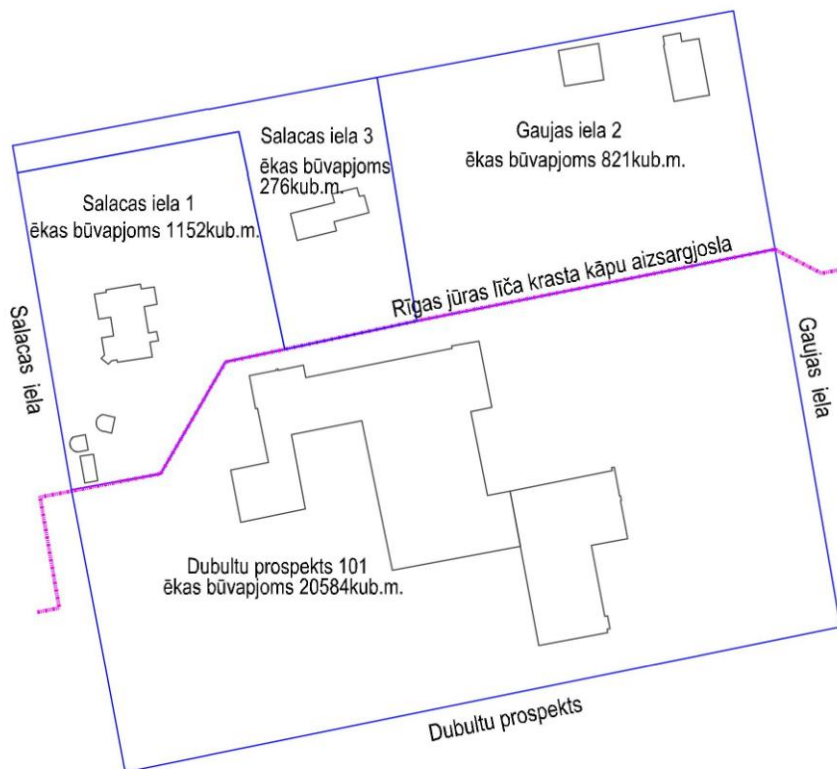
apbūves rādītājus – apbūves blīvumu, apbūves intensitāti un brīvās (zaļās) teritorijas rādītājus, nosakot tos atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam.

Veicot teritorijas apbūvi nav pieļaujama kāpas norakšana. Izstrādājot teritorijas apbūves koncepciju ir nepieciešams veikt pasākumus kāpas nostiprināšanai, izbūvējot pietiekami noturīgu aizsargsienu līdz zemes virskārtai. Konstruktīvie risinājumi nosakāmi apbūves tehniskā projekta stadijā.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu, tika veikta kvartāla zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauti kvartāla starp Salacas ielu, Gaujas ielu un Dubultu prospektu esošie zemesgabali.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Apkārtējās apbūves esošās vēsturiskās fona apbūves apjomi ir nelieli no 276 kub.m. līdz 1152 kub.m.. Jaunajai apbūvei apjoms ir 20584 kub.m.

Vidējais kvartāla apbūves būvapjoms ir 5708kub.m. Pieļaujamais apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu varētu sasniegt 1142 kub.m.



Kvartāla starp kāpu zonu, Salacas ielu, Dubultu prospektu un Gaujas ielu būvapjomu analīze (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un cita veida kartēm).

Plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas, ievērojot LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm”, nodrošinot būves mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret troksni.

Ja tiek plānota esošās apbūve daļēja vai pilnīga nojaukšana, tā jāveic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, ievērojot II sējuma Pielikuma Nr.2 septītās nodaļas prasības.

Jaunam apjomam ieteicams izvēlēties raksturu, kas nodrošinātu vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu. Apmērē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savietojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem. Apbūvi ieteicams veidot koka konstrukcijās ar atbilstošiem apjoma parametriem, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināms tehniskajā projektā.

Ņemot vērā zemesgabala reljefa īpatnības ir pieļaujams izmantot pagrabu zem ēkas, paredzot tās kompleksu izmantošanu, neveicot reljefa izmaiņas zemesgabalā.

1.5.3. Labiekārtojums un vide.

Uzsākot detālplānojuma izstrādi 2012.gada oktobrī teritorija tika apsekota dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā sastopamajiem biotopiem augu sugām. Plānojot apbūves, piebraucamā ceļa, teritorijas labiekārtojuma un komunikāciju izvietošanu jānodrošina detālplānojumā noteiktie vērtīgie un saglabājamie koki. Ieteicams saglabāt arī uz kāpas nogāzes augošos kokus un zemsedzi. Ņemot vērā teritorijas būvniecības laikā paredzamos darbus, teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību.

Labiekārtojuma elementus un mazo arhitektūras formas –jāprojektē atbilstoši Pumpuru kultūrvēsturiskās vides tradīcijām, to plastiku risinājumi saskaņojami ar ēku apjomu plastiku. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 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.

Meža zemes atmežošana veicama atbilstoši Latvijas Republikas Meža likumam, Aizsargjoslu likumam, kā arī citu normatīvo aktu prasībām. Nepieciešamo atmežojamo meža zemes platību zem piebraucamiem ceļiem, komunikācijām, teritorijas labiekārtojuma un apbūves ir jāprecizē turpmākā projektēšanas gaitā.

1.5.4. Piekļūšana.

Teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Salacas 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. Salacas iela ir vietējās nozīmes dzīvojamā iela, bet kāpu zonā – gājēju iela, jo nodrošina pilsētas iedzīvotāju un viesu piekļuvi arī pludmalei. Ielai ir daļēji labiekārtota, tai ir asfalta segums, gājējiem paredzētās ietves nav izbūvētas.

Dubultu prospekts ir daļa no pilsētas maģistrāles, pa kuru ir organizēta vienvirziena transporta kustība un izbūvētas gājēju ietves abās pusēs.

Detālplānojuma teritorijai piekļūšana tiek nodrošināta no Salacas ielas pa satiksmes joslu gar zemesgabala ziemeļu robežu. Tā kā teritorijai ir izteikts reljefs un apbūve atrodas kāpas augstākajā vietā, veicot piebrauktuves izbūvi ir jāparedz kāpas nostiprināšana, izbūvējot pietiekami noturīgu aizsargsienu līdz zemes virskārtai. Konstruktiīvie risinājumi pamatojami projekta izstrādes gaitā.

1.5.5. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Salacas ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrants izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpe 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. 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 ap valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli „*Vaivari – Asari – Melluži – Pumpuri - Jaundubulti vasarnīcu rajoni*” (aizsardzības Nr.6092) teritorija noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu;

1.5.5.2. Eksploatācijas aizsargjoslas:

1.5.5.2.1. gar ielām:

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

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 uzdevam 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 uzdevas 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, fideru 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 pašteces 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.

Aprobežojumi aizsargjoslās:

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus ievērojot MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu. Projektējot ielu šķērsprofilu ir rezervēta vieta visu nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei un/vai rekonstrukcijai, kas jāveic pirms ielu labiekārtošanas.

1.6.1. 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 Salacas 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.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 2012.02.10.. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4-317, tehniskie noteikumi par ielu apgaismojumu nav nepieciešami, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēts plānot piegulošo ceļu apgaismojumu un detālplānojuma projekts nav jāsaskaņo ar SIA „Jūrmalas gaisma”. Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums ielas sarkanajās līnijās.

1.6.2. Elektroniskie sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēta vieta kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās sakaru komunikāciju kabeļa sarkano līniju robežās līdz 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.

1.6.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie esošā ūdensvada Salacas 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 Salacas 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”.

1.6.4. Gāzes apgādes tīkli.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Salacas 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 ierosinātājam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.