

Paskaidrojuma raksts.

I Ievads – detālplānojuma izstrādes pamatojums.

- LR „Teritorijas attīstības plānošanas likums”. 13.10.2011.
- LR „Aizsargjoslu likums. 05.02.1997.
- LR esošie normatīvie akti.
- LR MK noteikumi Nr. 711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.
- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 1995.-2007. Ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009.gadam.
- Jūrmalas pilsētas domes lēmums, 2012.gada 3.maijā, Nr.250
- Institūciju izsniegtie tehniskie noteikumi.

Detālplānojums zemes gabalam Sporta ielā 1/3 izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 12.07.2007. izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta atbilstoši MK noteikumiem Nr. 1411 un LR „Teritorijas attīstības plānošanas likumam”. 13.10.2011. un turpināta saskaņā ar LR MK noteikumiem Nr. 711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma robežas: zemes gabals Sporta ielā 1/3, ar kadastra Nr. 130001411002; zemes gabala platība 8674m²

Detālplānojums izstrādāts uz inženiertopogrāfiskā plāna ar apakšzemes komunikācijām; M1:500 (uzmērījums reģistrēts Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 16.02.2012.), LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā.

Detālplānojuma uzsākšanu atbalsta LR Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.250 (protokols Nr.7,31.punkts), 2012.gada 3.maijā. un izdots Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Jūrmalā, Sporta ielā 1/3.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši *institūciju nosacījumi*:

- Lielrīgas reģionālā vides pārvalde; 05.06.2012.; Nr. 5-7/2055
- VZD Rīgas reģionālā nodaļa
- VAS Latvijas Valsts ceļi; 12.06.2012.; Nr.43.1-397
- Veselības inspekcija; 2012.g.6.jūnijā; Nr. 5.5-3/11296/145
- SIA „Jūrmalas Gaismas”; 2012.g.24.maijs; Nr. 5/4.178
- SIA „Lattelekom” Lielrīgas reģions; 18.05.2012.; Nr. 37.6-2/2216/1447
- SIA „Jūrmalas ūdens”; 24.05.2012.; Nr. 1-3/16
- SIA „Jūrmalas Siltums”; 2012.g.28.maijs; Nr. 01-3.1/55
- A/s „Sadales tīkls” Centrālais reģions; 19.06.2012.; Nr.30R2A0-3.02/1455
- AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknis; 28.05.2012.; Nr. 27.4-2/1649
- Jūrmalas pilsētas dome „Būvniecības nodaļa”; 22.maijs 2012.; Nr. 1.1-33/2576
- Jūrmalas pilsētas dome „Ekonomikas un attīstības nodaļa”; 14.06.2012.; Nr. 11.1-10/15
- Jūrmalas pilsētas dome „Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa”; 29.maijs 2012.; Nr. 1.1-33/2758
- LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija; 25.06.2012.; Nr.06/1319
- Valsts meža dienests „Rīgas reģionālā virsmežniecības”; 31.05.2012.; Nr. 5.7-7/783

Detālplānojuma izstrādē izmantota šāda informācija:

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums.

Meža inventarizācija

Ģeotehnisko izpēti darbu pārskats.

Būvju tehniskā pase (kad. Nr. 13000141002, Sporta iela 1/3).

II Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Detālplānojuma izstrādes mērķis – esošās apbūves rekonstrukcija un jaunas apbūves izvietojšanas iespējas neapbūvētajā zemesgabala daļā, apbūves rādītāju noteikšana, teritorijas sakārtošana, īpašuma izmantošanas un attīstības noteikšana.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt spēkā esošos apbūves noteikumus:

- Noteikt teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu.
- Noteikt plānotā apbūves zonas zemesgabalā.
- Noteikt apbūves rādītājus.
- Noteikt nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus.
- Izstrādāt inženiertehniskā apgādes risinājumus.
- Noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

III Teritorijas attīstības nosacījumi un patreizējās izmantošanas apraksts.

Zemes gabals Sporta ielā 1/3 atrodas „Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)”.

Definīcija.

Apbūves noteikumos **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.

Atļautā izmantošana.

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

- (1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 1) Atpūtas iestāde;
 - 2) Kultūras iestāde;
 - 3) Viesnīca
 - 4) Citas īslaicīgas apmešanās ēkas:
 - Kempings;
 - Tūristu mītne;
 - Ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;
 - 5) Sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 6) Restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:
 - Vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām.

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 40m²;
- 5) Nojume;
- 6) Apsardzes ēka;
- 7) Publiskās tualetes ēka.

Zemesgabalu maksimālais apbūves blīvums un intensitāte.

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

Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija.

- (1) Atkarībā no zemesgabala lieluma tiek prasītas šādas minimālās brīvās zaļās teritorijas, kurās jāsaglabā mežs un dabīgā zemsedze:
 - 1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – nosaka detālplānojumā, bet ne mazāk kā 65%.

Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums.

- (1) 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi)
- (2) Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m

Autostāvvietas.

Atļauts ierīkot apbūves teritorijas apkalpei nepieciešamās autostāvvietas, ja šī ierīkošana nenonāk pretrunā ar vides aizsardzības mērķiem un detālajā plānojumā nav noteikts savādāk.

IV Zemesgabala raksturojums.

Zemesgabala īpašnieks ir fiziska persona Juris Savickis, kas īpašumu ieguvis 2000.gada 21.februārī ar Pirkuma līgumu. Zemes gabals līdz šim netiek izmantots, vien tiek pļauta zāle D daļā. Zemesgabals atrodas Mellužu rajonā, teritorijā starp Sporta ielu, Peldu ielu, Skolotāju ielu un kāpu meža teritoriju.

Īpašie apstākļi: saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas „Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)”, Valsts nozīmes pilsētбūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, daļēji Rīgas jūras līča būvlaidē.

Apbūves noteikumos „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.

Vides apraksts.

Teritorijas D daļā reljefs līdzens, Z daļā saglabājušies izteikti piejūras kāpu vaļņi un pauguri. Zemes gabala A daļā atrodas savrupmāja, Jūrmalas apbūvei raksturīgajā izskatā un nedzīvojamās būves pamati, drupas. Pēc Latvijas biotopu klasifikatora (Kabucis, 2001), ēkas un tām pieguloša platības, veido biotopu „Ciemu dzīvojamā apbūve”(L.2.). Zemes gabalu apsekoja Vides eksperts Egita Grolle, 2012.gada 17.septembrī, kas izsniedza „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu”, kurā ir šādi secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

„Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, piejūras krasta kāpu joslā un blīvas savrupmāju apbūves zonā. Zemes gabala D daļu veido apbūve un ruderāls zālājs. Z daļā sastopams aizsargājams biotops „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”. Antropogēnās ietekmes rezultātā biotopa kvalitāte vērtējama kā vidēja un nepieciešama uzlabošanas pasākumu veikšana – krūmu stāva retināšana un minimālu traucēju nodrošināšana (izmīdīšana, pļaušana), kā arī pamesto un nevajadzīgo būvju demontāža. Plānotā darbība paredzēta galvenokārt zemes gabala D daļā – ruderālo biotopu platībā, saglabājot šeit augošas priedes, līdz ar to apbūves rezultātā neradīsies būtiska negatīva ietekme uz dabas daudzveidību. Aizsargājamā biotopa platībā paredzēta gājēju celiņu ierīkošana un nojumes izbūve. Celiņu un nojumes – ziemas dārza izbūve jāveic izmantojot dabiskus materiālus (smilti, koku), izvairoties no biotopa fragmentācijas un kāpu norakšanas, kā arī priežu ciršanas. Nojumi – ziemas dārzu pieļaujams būvēt no videi draudzīgiem materiāliem vietā, kur pašreiz atrodas ēkas pamati, sakopjot degradēto teritoriju. Teritorijas labiekārtošanas nolūkos, nebūtu pieļaujama krāšņumaugu stādījumu ierīkošana aizsargājamā biotopa platībā”. Īpaši aizsargājamas augu sugas netika konstatētas.

Zemes gabalam tika veikta meža inventarizācija (Arnolds Prokopovičs – SIA „Latvijas mežu ierīcība”) 2012.gada 14.septembrī. Teritorijā pārsvarā aug priedes ar vidējo d=40-70mm, kuras atbilstoši izdotajiem tehniskajiem noteikumiem visas tiek saglabātas, projektējot apbūvi tā, lai tā netraucētu priežu turpmākai augšanai.

Sporta iela1/3 – FOTO Nr.1 (skats no iebraukšanas teritorijā uz esošo koka dzīvojamās ēkas apbūvi)



Sporta iela1/3 – FOTO Nr.2 (skats no iebraukšanas teritorijā uz centrālās daļas kāpu).



Sporta iela1/3 – FOTO Nr.3 (skats no centrālajā daļā esošas kāpas uz dzīvojamo māju).



Sporta iela1/3 – FOTO Nr.4 (skats uz gruntsgabala Z daļā esošajām ēkas drupām).



Sporta iela1/3 – FOTO Nr.5 (Skolotāju iela, skats no jūras puses).



Sporta iela1/3 – FOTO Nr.6 (Sporta iela, skats no gruntsgabala iebruktuves uz ielu).



Zemesgabala apgrūtinājumi.

Gruntsgabalu Sporta ielā 1/3 ierobežo šādi apgrūtinājumi:

- Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide.
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas teritorija
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija.
- Pilsētībūvniecības teritorijas aizsargjosla.
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (5 km).
- Sadales tīkla 0,4 kV elektrolīnijas aizsargjosla.
- Pašteses kanalizācijas vada aizsargjosla.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumam Nr.848 II daļas 1.iedaļas ierakstam „Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu” – ievērot Rīgas jūras līča piekrastes 300m aizsargjoslas noteikumus; Ēka līdri 1 arhitektoniski un pilsētībūvnieciski vērtīga, saglabāt arhitektonisko izskatu un nodrošināt nepieciešamo restaurāciju”.

V Detāplānojuma risinājuma apraksts.

Izstrādājot detāplānojuma risinājumus, tika veikta zemesgabala apsekošana, esošās situācijas fotofiksācija, bioloģiskā izpēte, meža zemju inventarizācija.

2006.gada 10.septembrī tika veikti ģeotehniskie izpētes darbi. Apsekotās teritorijas ģeoloģisko uzbūvi līdz izpētītajam 7.00 m dziļumam veido kvartāra nogulumi : 1) eluviālie – augsne; 2) eolie un marīnie – smiltis. Gruntsūdens līmenis 2006.gada septembrī piemērīts 1.70 – 2.30 m dziļumā no zemes virsmas jeb absolūtajās atzīmēs +1.10 – 1.40 m.

Gruntsgabalam ir taisnstūra forma, reljefs mainīgs ar samērā līdzenu dienvidu daļu, kur vidējās augstuma atzīmes ir 3.15 - 3.42 - 4.0 m. Teritorijas daļa Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes zonā ir izteikti pauguraina ar samērā blīvu mežu, kur atrodas pamestas ēkas drupas, kā arī neizbūvētu un pamestu inženierkomunikāciju atliekas.

Zemesgabala austrumu daļā, 5 m attālumā no gruntsgabala robežas ir 1.5 stāvu koka dzīvojamā ēka. Tai blakus, kaimiņu zemesgabalā uzbūvēta 2 stāvu mūra ēka, kas ar pretuguns mūri atrodas uz zemesgabala austrumu robežas. Esošo 1.5 stāvu ēku var redzēt tikai iebrūcot zemesgabalā, jo no ielas to aizsedz esošie koki un lielais attālums. Šī redzamība tiek saglabāta detāplānojuma risinājumā.

Gruntsgabalā paredzēts būvēt ***darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkas -ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai – turpmāk tekstā: Atpūtas un brīvdienu ēkas.***

Ēku novietne paredzēta gruntsgabala līdzenajā - dienvidu daļā, ko ierobežo Aizsargājamais biotops „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas” no ziemeļu puses; apbūves līnijas no zemesgabala robežām. Apbūve plānota izmantojot esošo būvju vietas, saglabājot dabisko reljefu un zemsedzi. Saglabājamās priedes diametrā virs 50cm, kur ēku pamati izvietojami ne tuvāk kā 1.5 m no koka stumbra. Ēku izbūves laikā jā rūpējas, lai tuvumā augošie koki un to saknes tiktu aizsargāti no iespējamajiem kaitējumiem.

Pamatprincipi, kas jāievēro veicot detalizētu būvprojektēšanu:

- Saglabāt un kopt kāpu meža dabīgo reljefu un zemsedzi krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā,
- Jauno būvniecību galvenokārt plānot nemeža teritorijā, paredzot meža zemju transformāciju nelielā apjomā.

Saskaņā ar Jūrmalas TIAN noteikumu punktu 8.8.1.(2) Jauncelāmo un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt kā par 20% no kvartāla zemesgabalos esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes). Apsekojot detāplānojuma teritorijai piegulošo kvartālu konstatēts, ka apbūves izvietojums, blīvums un zemesgabalu platības šeit ir nevienmērīgas. Detāplānojuma 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.

Detāplānojumā zemes gabalam Sporta ielā 1/3, tiek paredzēti šādi apbūves rādītāji:

- Apbūves blīvums - 14.55% (atļautais apbūves blīvums – 20%)
- Apbūves intensitāte - 31% (atļautā apbūves intensitāte – 60%)
- Brīvā zaļā teritorija – 72% (atļautā brīvā zaļā teritorija – ne mazāk, kā 65%)

Atpūtas un brīvdienu ēkas paredzētas 4 ģimenēm. Ģimenēs ir 3 paaudzes. Katrai atpūtas un brīvdienu ēkai paredzēta atsevišķa ieeja. Ēku pirmajos stāvos izvietotas kopējas ģimenes atpūtas telpas ar virtuvi un ēdamistabu; guļamtelpas ar sanmezglēm paredzētas ēku 2. un 3.stāvā.

Teritorijas dienvidaustrumu daļā atrodas 1.5 stāvu koka dzīvojamā ēka. Esošai koka dzīvojamajai ēkai ir Jūrmalas ēku raksturīgais būvapjoms un fasāžu apdare: krāsotu koka dēlīšu apšuvums. Šo ēku paredzēts pārvietot zemes gabala dienvidrietumu stūrī, ar ieeju pretim iebrūkšanai gruntsgabalā. Tāds izvietojums vizuāli sasaista šo ēku ar divstāvu koka ēku Skolotāju ielā 7(aizsardzības Nr. 5674), Esošās 1.5 stāvu koka ēkas jaunais izvietojums gruntsgabala dienvidrietumu daļā, ļauj to aplūkot un novērtēt Jūrmalas iedzīvotājiem un viesiem, neieejot privātā teritorijā. Pusotra stāva koka dzīvojamā ēka pirms tehniskā projekta izstrādes rūpīgi jāizmēra, ieskaitot ēkas detaļas un mezglus. Ēkas apsekošanas un uzmērīšanas gaitā jāizvērtē un jānorāda, kuri oriģinālie būvelementi ir izmantojami pārvietojamās koka ēkas rekonstrukcijas darbu veikšanas laikā. Šīs prasības jāiestrādā tehniskā projekta risinājumos.

Atpūtas un brīvdienu ēkas paredzēts izmantot visu gadu, ne tikai vasaras sezonā. Ēku būvapjomi paredzēti 2 stāvu ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi), ar Jūrmalai raksturīgu apdares materiālu pielietojumu ēku fasādēs. Ēku pamatkonstrukcijas mūrētas: no saliekamajiem vieglbetona blokiem ar siltumizolāciju. Fasāžu apdare: apmetums un krāsoti koka dēļi. Jumts - savietotas jumta

konstrukcijas. Ēku apjomi projektējami ar mainīgu augstumu 1-2-3 stāvi. Maksimālais ēkas ar jumta izbūvi (3 stāvi) augstums – 10 m.

Kompleksam paredzētas pilsētas inženierkomunikācijas – ūdensapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde un elektroapgāde, kuru pieslēgumi pie centralizētajiem pilsētas tīkliem tiek risināti atbilstoši izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.

Komunikāciju tīklu izvietojums plānots Sporta ielā, ielas sarkanajās līnijās. Atbilstoši izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, zemes gabalu paredzēts pieslēgt pilsētas inženierkomunikācijām, kas izvietosies Jūrmalas pilsētas būvvaldes noteiktajās Sporta ielas sarkanajās līnijās.

Inženierkomunikācijas paredzēts izbūvēt ar caurduršanas metodi. Cauruļvadu izbūvei ar caurduršanas metodi ir šādas galvenās priekšrocības - mazāk kā ar tranšējas metodi tiek bojāta īpašuma teritorija (ielu un ietvju segumi); netiek veikta lielu zemes apjomu pārvietošana – asfalta un zemes izņemšana, aizvešana un no karjera jauna iekraušana, transportēšana un ieklāšana, kā rezultātā netiek radīti satiksmes ierobežojumi. Visi inženiertīkli izvietojami aizsargcaurulēs. Elektroapgādei plānots izmantot esošos tīklus.

Teritorijas labiekārtojums – minimāls: galvenais piebraucamais ceļš un automašīnu stāvlaukums segumu veidot ar betona bruģakmeni vai grants segumu. Visi kājāmģājēju celiņi un ieejas laukumiņi pie ēkām veidojami no koka dēļiem un koka terašu dēļiem.

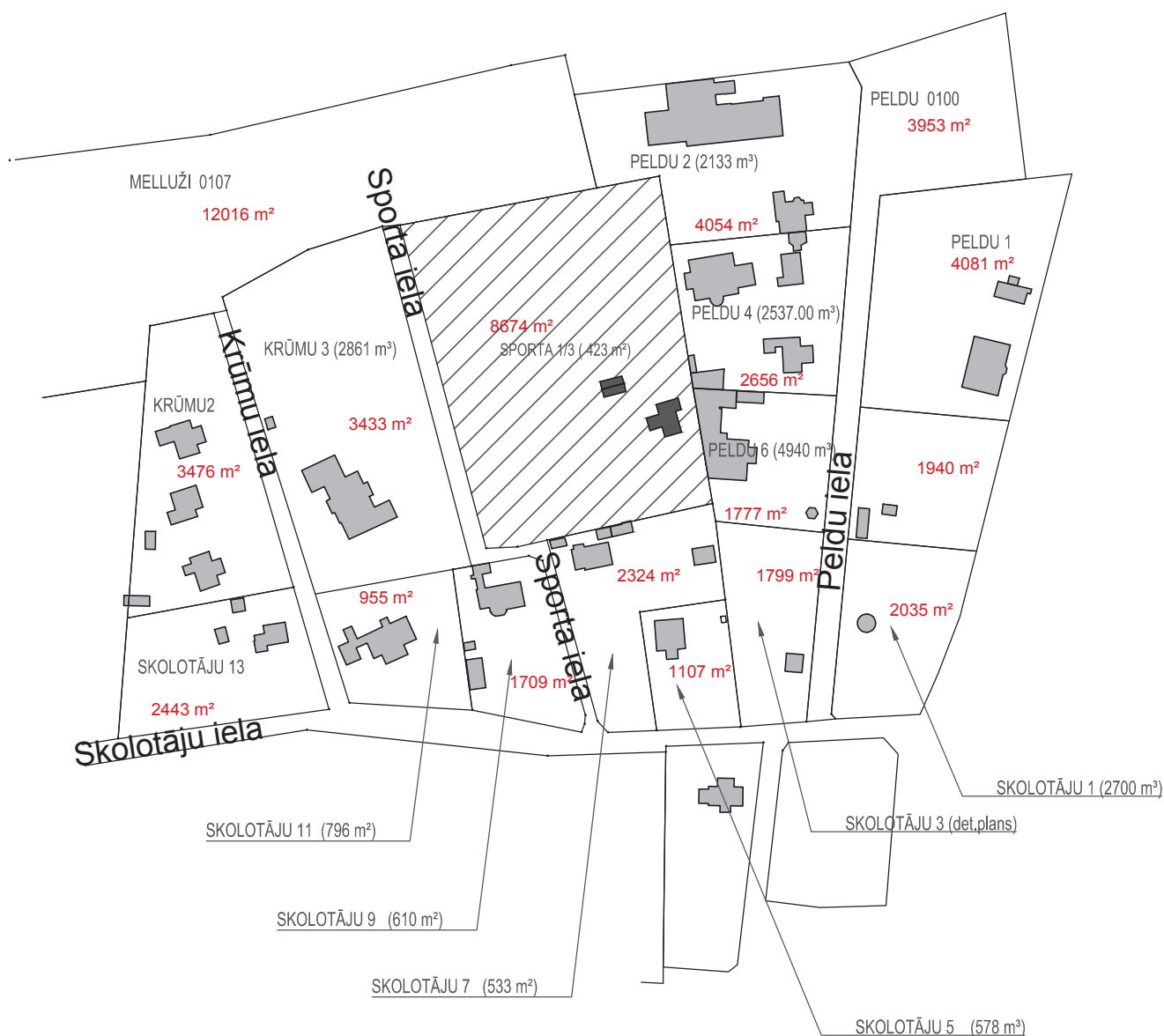
Teritorijas ziemeļu daļā uz esošajiem pamatiem paredzēts izvietot „Ziemas dārzu” – stiklotu vienstāva ēku, kur ēkas stiklotās sienas labos laika apstākļos pilnībā atveramas. Gruntsgabala ZR daļā paredzēta papildus izeja tieši uz pludmali. Bērnu rotaļu laukums ar videi draudzīgu zemes ieklājumu (smilts vai „mulča”) izvietots pie teritorijas robežas pludmales tuvumā. Teritorijai pa tās robežu uzstādāms žogs, kura augstums un izskats tiek precizēts PAU un ēku tehniskā projekta izstrādes gaitā.

Teritorijā nepieciešama meža zemes transformācija, ko veic atbilstoši meža zemes transformācijas noteikumiem (MK noteikumi Nr.806). Meža zemju transformāciju veic, ja nepieciešama ēku un būvju būvniecība, kā arī teritorijas labiekārtošana. Transformācijai nepieciešamas iesniegt topogrāfisko plānu (MK noteikumi Nr.806; p.21.6.1.) un būvvaldē saskaņotu skīču vai tehnisko projektu (MK noteikumi Nr.806; p.21.6.2.).

Atbilstoši „Aizsargjoslu likuma” 36.pantam. Aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā : *Aizliegts bez Ministru kabineta iekreizēja rīkojuma veikt meža zemju transformāciju. Meža zemes transformācijas kārtību krasta kāpu aizsargjoslā, kā arī transformācijas pieteikuma iesniegšanas un izskatīšanas kārtību un pieļaujamā koku ciršanas apjoma noteikšanas kārtību reglamentē MK noteikumi.*

Arhitekts: Anita Marinska

1.2. KVARTĀLA ZEMESGABALOS ESOŠO MĀJU UN BŪVJU VIDĒJĀ APJOMA (intensitātes) APRĒĶINS



Vidējais kvartāla apbūves apjoms (blīvums) ir 1965.3 m³