

PASKAIDROJUMU RAKSTS (*Gala redakcija*)

Ievads.

Projekts izstrādāts pamatojoties uz zemesgabala (turpmāk *z/g*) īpašnieka Māra OZOLIŅA pieprasījumu un Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 12.maija sēdes lēmumu nr.225 un apstiprināto darba uzdevumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu 1995-2007.gadam ar grozījumiem.

Īpašuma juridiskais statuss.

Z/g Zigfrīda Meierovica prospektā 5, Jūrmalā, ar kadastra nr. 1300 010 1610 1/2 domājamās daļas pieder Mārim OZOLIŅAM, bet 1/2 domājamās daļas pieder Paulam OZOLIŅAM. Savukārt uz z/g atrodas ēka – dzīvojamā māja (lit.001), vasarnīca (lit.002), garāža (lit.004), 7/10 domājamās daļas pieder Mārim OZOLIŅAM, bet 3/10 domājamās daļas pieder Paulam OZOLIŅAM.

Detālplānojuma robežas.

Zemesgabala Zigfrīda Meierovica prospektā 5, Jūrmalā, ar kadastra nr. 1300 010 1610 robežas.

Detālplānojuma izstrādes mērķis.

Pamatot jaunas apbūves un esošās ēkas rekonstrukcijas priekšlikumus, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāte, blīvums un augstumu zemesgabalos, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Zemesgabala raksturojums.

Z/g Zigfrīda Meierovica prospektā 5, Jūrmalā, ar kadastra nr. 1300 010 1610 kopējā platība ir 1983 m². Zemes gabals ir neatbilstošas izmantošanas statusā - primārais plānotais (atļautais) izmantošanas veids – Sabiedriski iestāžu apbūves teritorija (S), esošais z/g lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), bet zemes lietošanas veids ir Pārējā zemes platības. Z/g atrodas ar Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorijā, Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminējuma „A.4 - Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajonu” teritorijā, apgrūtināts ar Gončarova ielas sarkano līniju un dzelzceļa 100m aizsargjoslu (saskaņā ar informāciju Valsts kadastra informācijas sistēmā), atrodas dzelzceļa paaugstināta riska 200m zonā, kā arī ar 1999.gada 1.jūlija Jūrmalas domes lēmumu noteikts, ka Dzīvojamā ēka ir arhitektoniski un pilsētbūvnieciski vērtīga, saglabājama un restaurējama. Uz z/g atrodas dzīvojamā māja (lit.001), vasarnīca (lit.002), garāža (lit.004). Z/g šķērso ūdensapgādes, kanalizācijas, siltumapgādes, elektroapgādes un sakaru inženierkomunikāciju tīkli, kas ir pieslēgumi dzīvojamajai

mājai. Zemesgabālā augstuma atzīmes svārstās no 3,00 – 4,70 pēc BAS, teritorija nav meliorēts, brīvajā teritorijas daļā atrodas lapu un skuju koki. Grunts izpēte nav veikta.

Sabiedriskā apspriešana.

Paziņojumi par detālplānojuma uzsākšanu izsūtīti piegulošo z/g īpašniekiem un publicēti 2011.gada 31.maija laikrakstā „Latvijas vēstnesis” un 2011.gada 3.jūnija laikrakstā „Jūrmalas ziņas”. Detālplānojuma projekta 1.redakcijas publiskā apspriešana notika no 2013.gada 7.janvāra līdz 2013.gada 4.februārim. Paziņojums par detālplānojuma projekta 1.redakcijas publisko apspriešanu ir publicēts Jūrmalas pilsētas mājas lapā www.jurmala.lv, 2013.gada 10.janvāra laikrakstā „Jūrmalas ziņas”. Kopsavilkumu par detālplānojuma projekta izstrādes procesu skatīt šajā detālplānojuma 4.daļā.

Projekta risinājums.

Esošās apbūves statuss.

Esošajai likumīgajai apbūvei (individuālo dzīvojamo māju apbūve, dzīvojamā māja) ir neatbilstoša izmantojuma statuss saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu. Zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi iesākto izmantojumu vai darbību, bet jebkura jauna apbūve, piebūve, esošo ēku pārbūve, nojaukšana būs jāveic atbilstoši TIAN un šī detālplānojuma saistošo noteikumu prasībām. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), nemainot esošo vai projektēto ēku un būvju apjomus.

Plānotās apbūves priekšlikums

Z/g īpašnieku iecere ir esošo palīgēku (vasarnīca un garāža) vietā veidot jaunu komerciāla rakstura un palīgēku apbūvi, palielinot faktisko apbūves blīvumu un intensitāti zemes gabalā. Jaunā apbūve veidojama ņemot vērā būvapjomu telpiskā risinājuma analīzi (sk. Apbūves noteikumus), lai mazinātu tās ietekmi uz vietējās nozīmes arhitektūras pieminekli Dzīvojamā māja Gončarova ielā 8/10.

Lietošanas mērķi.

Esošais z/g lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601). Jaunās apbūves veidošanai zemesgabalam tiek noteikti vairāki lietošanas mērķi – esošajai saglabājamai ēkas piekrītošajai platībai tiek saglabāts esošais lietošanas mērķis atbilstoši faktiskajai ēkas izmantošanai, bet jaunajai apbūvei piekrītošajai platībai līdz apbūves nodošanai ekspluatācijā tiek piešķirts lietošanas mērķis atbilstoši tās plānotajai izmantošanai - Komerccarbības objektu apbūves zeme (0801). Piekrītošās platības tiek noteiktas atbilstoši MK noteikumu nr.496 (2006) „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 27.1.punktam proporcionāli apbūves stāvu platību attiecībai, ņemot vērā šajā detālplānojumā aprēķināto maksimālo apbūves intensitāti, sekojošā veidā – esošās dzīvojamās mājas stāvu platība ir 271.8m^2 , aprēķinātā pieļaujamā jaunās apbūves stāvu platība = $1983\text{m}^2 \times 51,7\% - 271.8\text{m}^2 = 753.41\text{m}^2$, stāvu platību attiecība ir $271.8 / 753.41$ un attiecīgi piekrītošās teritorijas platības ir **525.73 / 1457.27 m²**.

Apbūves rādītāji.

Detālplānojumā veikts piegulošo kvartālu apbūvēto z/g apbūves blīvuma un intensitātes aprēķini (sk. GP-4), zemāk skatāma pārskata tabula par esošajiem un plānotajiem apbūves parametriem -

	Esošais	Saskaņā ar TIAN	Esošais kvartālā		Plānotais		
			vidēji	maks.	0601	0801	kopējā
Stāvu skaits	1 līdz 3				3	1 līdz 2	
Apbūves laukums (m ²)	223				135.9	436	571.9

Apbūves blīvums (%)	11,2	40%	20,3	49,1	25,9	30,0	28,1
Apbūves intensitāte (%)	17,6	170%	43,1	98,2	51,7	51,7	51,7

Plānots apbūves blīvums un apbūves intensitāte ir lielāki nekā vidēji aprēķina teritorijā, bet mazāki nekā pieļaujams saskaņā ar TIAN un par maksimālo rādītāju pieguļošajās teritorijās. Veicot aprēķinus, ņemts vērā TIAN 8.8.1.2) p., ka jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

Dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits saglabājams esošais, bet jaunajai apbūvei tas nedrīkst pārsniegt 9 m, sadalot ēku 2 stāvos.

Apgrūtinājumi un aizsargjoslas (plānotie).

Detālplānojumā noteikti sekojoši z/g apgrūtinājumi (sk. GP-5) –

Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla (7311010100),

Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (7311010300),

Valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija (7314010102) – valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons”,

Vietējas nozīmes kultūras pieminekļa aizsargzona (7314020102) – vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis Dzīvojamā māja Gončarova ielā 8/10 un Z. Meierovica prospektā 1,

Aizsargjoslas teritorija gar Gončarova ielu - sarkanā līnija (7312030100),

Aizsargjoslas teritorija gar Gončarova ielu – būvlaide (7312030200),

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080101),

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100),

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050200),

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi (7312060100).

Esošais apgrūtinājums „Dzīvojamā ēka ir arhitektoniski un pilsētbūvnieciski vērtīga, saglabājama un restaurējama” (140101) tiek likvidēts sakarā ar statusa maiņu Jūrmalas pilsētas vēsturiskās apbūves izvērtējumā, kas ir attīstības plāna sastāvdaļa - dzīvojamās mājas vēsturiskais vērtējums mainīts uz „Vēsturiskā fona apbūve, kas saglabājamā kā apjomi”.

Dzelzceļa 100m aizsargjosla (120304) z/g tiek likvidēta, jo saskaņā ar spēkā esošo LR likumu „Aizsargjoslu likums” 13.pantu „dzelzceļa ekspluatācijas aizsargjoslas minimālais platums ir vienāds ar dzelzceļa zemes nodalījuma joslas platumu. Pilsētās un ciemos ekspluatācijas aizsargjoslas maksimālais platums gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem ir 50m katrā pusē no malējās sliedes” un TIAN grafisko lapu „Aizsargjoslas” dzelzceļa ekspluatācijas aizsargjosla neatrodas z/g.

Zemes gabals pilnībā atrodas dzelzceļa paaugstināta riska 200m zonā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas gar ūdensvada un kanalizācijas tīklu ievadiem zemes gabala robežās netiek noteiktas, jo SIA "Jūrmalas ūdens" ūdensvada un kanalizācijas tīklu piederības robeža ir ielas ūdensvada un kanalizācijas komunikācijas un to aprīkojums līdz pirmā zemesgabala robežai. Visi pārējie ēkās un zemesgabalā izvietotie tīkli pieder to īpašniekiem un tiek ekspluatēti un remontēti par viņu līdzekļiem, un šīs komunikāciju līnijas neietekmē dienestu (SIA "Jūrmalas ūdens") darbību.

Sarkanās līnijas.

Saglabāta esošā Gončarova ielas sarkanā līnija.

Būvlandes un apbūves līnijas.

Apbūvei gar Gončarova ielu paredzēta 4 m būvlande.

Apbūve attiecībā pret pārējiem zemesgabaliem veidojama atbilstoši spēkā esošajiem Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā *TIAN*) un citiem LR normatīvajiem un tiesību aktiem. Detālplānojumā grafiski uzrādīta apbūves līnija ir 4m no robežām, kas nosaka apbūves ierobežojumus saskaņā ar *TIAN* 5.5.7. un 8.8.2.punktiem, kā arī LR likumam, *Civillikums*” 1091.pantu.

Piekļūšana, transports.

Piekļūšana z/g tāpat kā līdz šim plānota no Gončarova ielas.

Ūdensapgāde.

Esošais un plānotais pieslēgums centralizētajiem tīkliem no Gončarova ielas.

Kanalizācija.

Esošais un plānotais pieslēgums centralizētajiem tīkliem no Z. Meierovica prospekta, šķērsojot z/g 1300 010 1611. Īpašniekiem jāvienojas par tīklu apkalpošanas robežām.

Elektroapgāde.

Esošais un plānotais pieslēgums centralizētajiem tīkliem no Z. Meierovica prospekta, šķērsojot z/g 1300 010 1611. Palielinot jaudas vai mainot pievadu jāizvērtē iespējas pieslēgumu veidot pa Gončarova ielu.

Gāzes apgāde.

Šobrīd z/g nav gazificēts. Gončarova ielas sarkanās līnijas pieļauj jauna vidēja spiediena gāzes vada izvietojumu ielas šķērsprofilā, kas arī tiek ieplānots (sk. GP-7).

Apsilde.

Dzīvojamo ēku apsildei tiek izmantots SIA „Jūrmalas siltums” piegādātais siltums, un perspektīvā būs iespējams izmantot arī gāzes apgādi.

Telekomunikācijas.

Esošais un plānotais pieslēgums centralizētajiem tīkliem no Z. Meierovica prospekta, šķērsojot z/g 1300 010 1611. Rekonstruējot pievadu jāizvērtē iespējas pieslēgumu veidot pa Gončarova ielu. Gončarova ielas sarkanās līnijas pieļauj jaunas kanalizācijas izvietojumu ielas šķērsprofilā, kas arī tiek ieplānots (sk. GP-7).

Meliorācija.

Zemes gabals šobrīd nav meliorēts, nav novērota arī virsūdeņu uzkrāšanās.

Vēsturiskās apbūves vērtējums.

Zemes gabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļi „A.4 - Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajonu” teritorijā.

Dzīvojamā ēka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (2007-2009) vēsturiskās apbūves vērtējuma karti ir *Vēsturiskā fona apbūve, kas saglabājamā kā apjomi*, kas veido Jūrmalas pilsētībūvniecības pieminekļu apbūves raksturu. Saglabājams ēku mērogs, apjoma proporcijas, apdares materiāli, dekora elementu stilistika. Ēkām, kuras atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās saglabājamās arī konstrukciju materiāls un tradicionālie būvmateriāli. Saglabājams arī raksturīgā ainaviskā vide -

reljefs, apstādījumu un apzaļumojuma raksturs, labiekārtojuma elementi, mazās arhitektūras formas - celiņi, kāpnes, atbalsta sienas, baseini, strūklakas, lapenes, grotas, skulptūras, dekoratīvās vāzes, soli, apgaismes ķermeņi, apstādījumos pielietotās koku, krūmu un augu sugas u.c. Nepieciešamības izraisīta nojaukšana vai pārbūve saskaņojama Apbūves noteikumos noteiktajā kārtībā.

Lai mazinātu jaunās apbūves ietekmi uz esošajām kultūrvēsturiskajām vērtībām, detālplānojumam pievienota vēlāmā jauno apjomu telpiskā risinājuma shēma (sk. Apbūves noteikumu pielikumā). Konkrēts apjomu izvietojums plāna un telpiski, jauno būvju arhitektoniskais risinājums tiks izstrādāts un būs jāizvērtē būvprojektēšanas posmā, ņemot vērā pasūtītāja būvprogrammu un nepieciešamo toleranci pret kultūrvēsturiskajām un vides vērtībām.

Pilnu noteikumu aprakstu skatīt apbūves noteikumos.

Vide.

Plānotā teritorija neatrodas applūšanas riska teritorijā. Transporta piebraukšana risināta no esošām un plānotām ielām, inženierkomunikācijas no centralizētajām sistēmām. Plānotajai teritorijas daļai šī detālplānojuma ietvaros veikta biotopu izpēte, secinot, ka šajā teritorijā nav LR un ES aizsargājamas augu sugas vai biotopi. Plānoto apbūvi iespējams veikt, saglabājot esošos vērtīgos kokus teritorijā (sk. GP-3). Izstrādes gaitā nav konstatēti objektīvi vides faktori, kas varētu negatīvi ietekmēt dzīves vides kvalitāti šajā teritorijā. Ēku un būvju būvniecībai, rekonstrukcija, renovācija un restaurācija Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā būs nepieciešams sākotnējais darbības ietekmes uz vidi izvērtējums.

Ugunsdrošība.

Apbūves teritorijas ārējās ugunsdzēsības nodrošināšana paredzēta no esošajiem hidrantiem uz Z. Meierovica prospekta. Tuvākie ugunsdzēsības depo atrodas Slokas ielā 44, Jūrmalā, (Rīgas reģiona pārvaldes 4.daļa).

Īstenošanas kārtība.

Detālplānojuma īstenošanas kārtība noteikta administratīvajā līgumā.

Kaspars KAUPÉ
arhitekts