

DETĀLPLĀNOJUMS

**Zemesgabalam Jūrmalā,
Kāpu ielā 93**

1.daļa. Paskaidrojuma raksts

IEVADS.

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 93 izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 28.jūnija lēmumu Nr.359 (protokols Nr.9, 31.punkts) “Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 93”;
- Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 93 īpašnieka SIA „Aija Vet” 2012.gada 23.maija iesniegumu, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē ar Nr.1.2-1/1838.;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 12.07.2007. Saistošiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem).

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar LR 06.10.2009. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”, un tā nepieciešamību noteica minēto noteikumu 57., 57.1. un 57.3. punkti.

Detālplānojums izstrāde turpināta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 2012.gada 16.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.



Teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 93 (Kad.nr.1300 016 0604), zemesgabala platība 4423 kv.m.

Plānojamā teritorija atrodas Asaru rajonā, teritorijā starp Kāpu ielu, Vārpu ielu, Dzimtenes ielu un Kāpu meža teritoriju.

Detālplānojums izstrādāts uz 2012.gada maijā atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „GEODĒZIJA”).

Detālplānojuma izstrādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 6.jūnija Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/06).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”,
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”,
- Latvijas būvnormatīviem,
- LR MK 06.10.2009. noteikumiem Nr.1148 “Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” un izstrāde turpināta saskaņā ar LR MK 16.10.2012. noteikumiem 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 (Būvnoteikumiem).

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa, 07.08.2012., Nr.11.1-10/19;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 20.07.2012., Nr.1.1-33/3767;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 06.08.2012.,Nr.1.1-33/4021;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 13.08.2012., Nr.14-1/2647;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 03.08.2012., Nr.5-7/2872;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” 07.08.2012., Nr.4.3.1-584;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 14.08.2012., Nr. 5.5-3/16156/210;
- AS “Sadales tīkls” Centrālais reģions, 24.08.2012., Nr. 30R2A0-03.02/1898;
- AS „Latvijas Gāze”, 27.07.2012., Nr. 27.4-2/2495;
- SIA “Lattelekom”, 06.08.2012., Nr. 37.6-2/2216/2247;
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, 26.07.2012., Nr. 5/4.252;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 06.08.2012., Nr.1-3/20;
- SIA „Jūrmalas siltums”, 06.08.2012., Nr.01-3.1/100;
- Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība, 20.08.2012., Nr.5.7-7/1207;
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 07.08.2012., Nr. 1676;
- Valsts zemes dienests;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 2012.gada 24.jūlijā, vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003);
- Meža apsaimniekošanas plāns Jūrmalā, Kāpu ielā 93;

- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2012.gada 24.maijā reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

Detālplānojuma sastāvs.

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

2.Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Zemesgabalu sadalījuma plāns un adresācijas priekšlikums”, „Zemes vienības atļautā izmantošana”; „Aizsargjoslas”, „Vēsturiskās apbūves analīze”, „Ielu šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem.

Pielikums ietver izpētes materiālus, u.c. dokumentus.

Detālplānojuma izstrādes mērķis.

Detālplānojuma projekta mērķis ir izvērtēt zemes vienības sadalīšanas iespējas, nosakot apbūves izvietojuma priekšlikumus, detalizējot teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma uzdevums.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- zemes vienības sadalīšanas priekšlikumu;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 93 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas Jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā. Zemesgabala ziemeļu daļa atrodas Rīgas jūras līča piekrastes Būvlaidē.

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 (ģenerālpārplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu ir noteikta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla. Saskaņā ar Ministru kabineta 16.10.2012. noteikumu Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punktu detālpārplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.13 „*Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālpārplānojumi*”, zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 93 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālpārplānojumu teritorijā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.6.3.punktu *Zemesgabalu dalīšana un apvienošana Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) pamatojama tikai izstrādājot detālpārplānojumu.*

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālpārplānojumā, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

2012. gada 11. oktobrī tika pieņemts lēmums Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Saskaņā ar šo noteikumu 472. punktu „Detālpārplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam”.

Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālpārplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam (Saistošie noteikumi Nr. 19, 12.07.2007.) prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās.

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 rajons” (valsts aizsardzības Nr.6092). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzelteno smilšu pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par

atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala dzīvojamos rajonos un jaukta rakstura vasarnīcu un dažādu atpūtas iestāžu rajonos. Kā izteikti savrupmāju dzīvojamie rajoni ir izveidojušies Melluži, Asari, Vaivari. Majoru, Dzintaru, Bulduru un Lielupes rajonu daļa jūras piekrastē raksturīga ar liela apjoma un greznām savrupmājām.

Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Laika posmā pēc 2000.gada kā jauna tendence bija vērojama mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu būvniecība Jūrmalā.

Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Daļa no bijušajiem publiskajiem objektiem ir nojaukti vai rekonstruēti (piem. atpūtas un izklaides komplekss „Asaru atrakciju parks”). Kāpu ielas jūras puse raksturīga ar savām greznajām un apjomīgajām savrupmājām.

Asaru rajonā, Kāpu ielas dienvidu pusē 19.gadsimtā atradušās senās zvejnieku - zemnieku mājas, par kurām liecina plānojuma elementi – ielu virzieni, likumi, lauzumi. Teritorijas daļa no Asaru prospekta uz dienvidiem atbilst regulāram plānojumam ar tradicionālu apbūvi. Pie Asaru stacijas 1883.gadā tika izveidots parks, kurā savulaik atradusies kūrmāja, kinematogrāfs un kafejnīca. Kāpu ielas dienvidu puse ilgstoši netika apbūvēta, šeit atradās zemeņu lauki.

Asaros senākās zvejnieku mājas „Lielasari”, „Mazsasari” un „Rieksti” atradās starp Asaru prospektu un Kāpu ielu, ielas dienvidu pusē. Pēc dzelzceļa uzbūvēšanas 1877.gadā zemesgabalus sadalīja abās pusēs dzelzceļam, bet vasarnīcu būvniecība turpinājās Kāpu ielas virzienā no Mellužiem.

Kāpu iela Asaru daļā veidojusies kā ceļš cauri Jūrmalai, un zemesgabali dalīti ielu netaisnojot. Kāpu iela ir viena no ainaviskākajām ielām Jūrmalā, likumota ar gleznainiem skatu punktiem, līdz ar to zemesgabali ir nesimetriski, pakārtoti reljefam un ielas konfigurācijai.

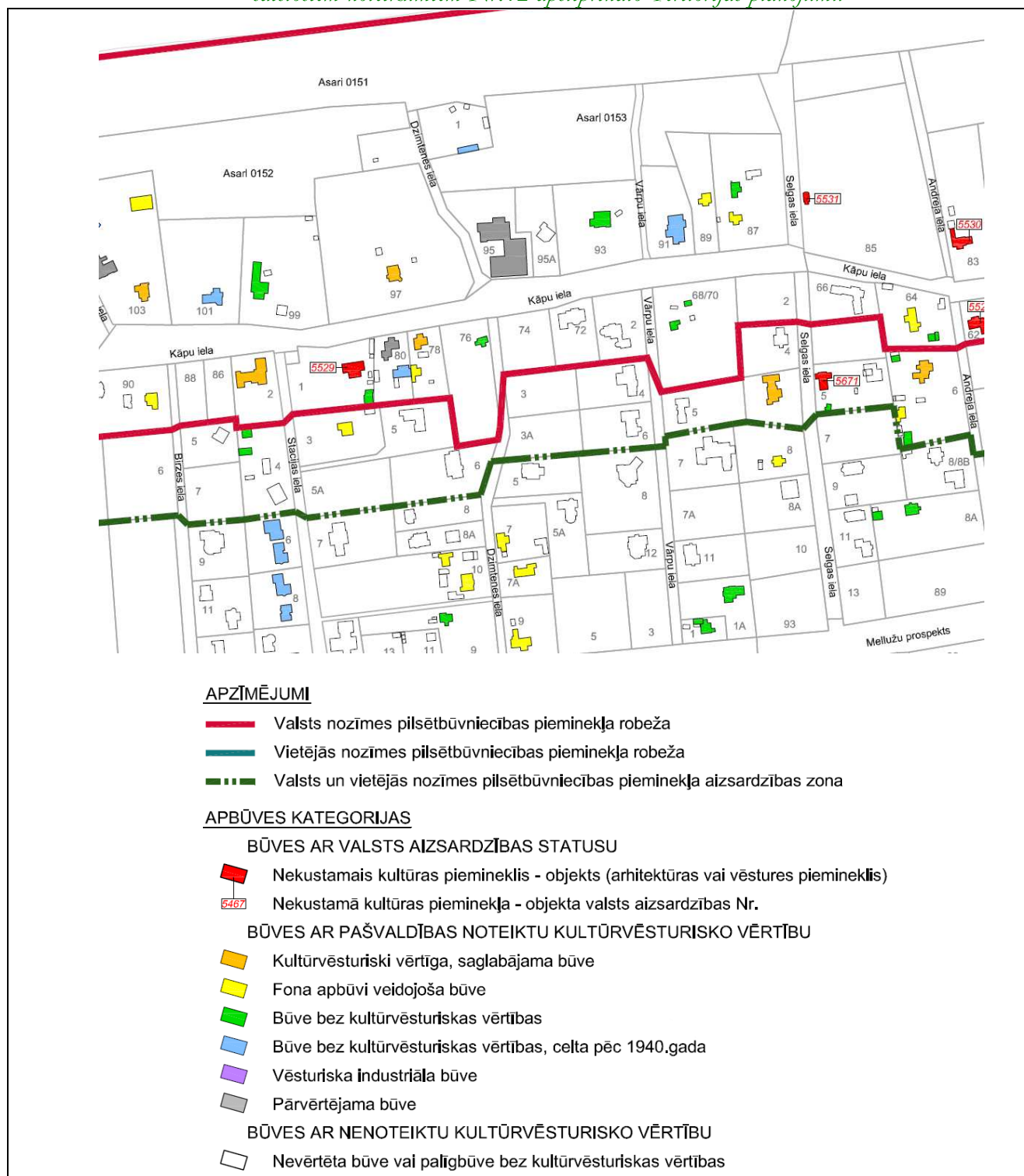


Izvērtējot Asaru rajona vēsturiskās apbūves karti (uz 1940. gadu) redzams, ka zemesgabalu lielums un konfigurācija Kāpu ielā ir atšķirīgi. Ja dienvidu puses zemesgabaliem ielas robežas fronte ir aptuveni vienāda ar robežu dziļumā, tad jūras puses gruntsgabalu konfigurācija ir pretēja – ielai piekļaujas zemesgabala šaurākā mala, ielas fronte ir divas līdz trīs reizes šaurāka

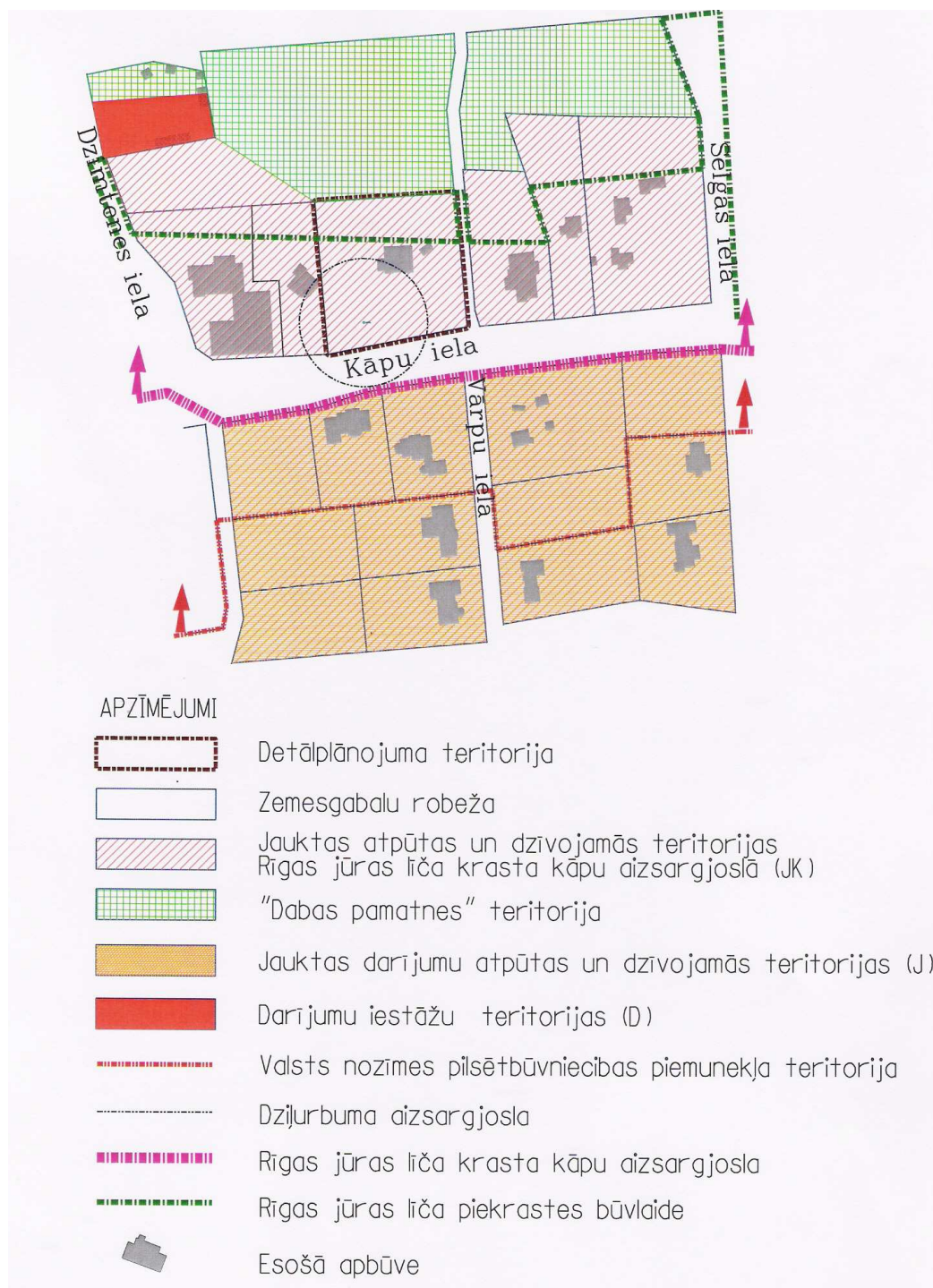
par zemesgabala robežu virzienā uz jūru. Vairākiem zemesgabaliem fronte pret Kāpu ielu ir izteikti šaura.

Kvartālā starp Dzimtenes ielu un Vārpu ielu, detālpārplānojuma teritorijai blakus esošie zemesgabali Kāpu ielā 95 un Kāpu ielā 95A nav saglabājuši savas vēsturiskās zemesgabala robežas, kādas tās bija noteiktas 20.gadsimta sākumā. Kvartāla robežās, Kāpu zonā, dabas pamatnes teritorijā tika izveidots zemesgabals Asari 0111. Zemesgabals Jūrmalā, Dzimtenes ielā 1 tika izveidots pludmales izklaides objekta uzturēšanai.

*Jūrmalas apbūves izvērtējums saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra
saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu*



Zemes vienības Jūrmalā, Kāpu ielā 93 sadalīšanas rezultātā tikt izveidoti zemesgabali, kas atbilst kvartāla starp Kāpu ielu, Dzimtenes ielu un Vārpu ielu zemesgabalu struktūrai un raksturīgiem izmēriem pret Kāpu ielu. Minētajā kvartālā neatrodas būves ar valsts aizsardzības statusu, vai kultūrvēsturiski vērtīgas un saglabājamās būves, kā arī fona apbūvi veidojošas būves.



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.

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.

(2) Dzīvojamā māja:

- 1) savrupmāja;
- 2) vasarnīca;

(3) 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.

Atkarībā no zemesgabalu lieluma tiek pieļauti šādi maksimālie apbūves blīvuma un apbūves intensitātes lielumi, un tos nosaka detālplānojumā :

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

2) Dzīvojamām mājām, ja zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība ir

1201- 1800 m ²	– maksimālais apbūves blīvums 15% un maksimālā apbūves intensitāte 40%;
1801- 2400 m ²	– maksimālais apbūves blīvums 12% un maksimālā apbūves intensitāte 33%;
2401- 3000 m ²	– maksimālais apbūves blīvums 11% un maksimālā apbūves intensitāte 30%;
3001- 4000 m ²	– maksimālais apbūves blīvums 10% un maksimālā apbūves intensitāte 27%;
Virs 4000 m ²	– maksimālais apbūves blīvums 8% un maksimālā apbūves intensitāte 22%;

Atkarībā no zemesgabala lieluma tiek prasītas šādas minimālās brīvās zaļās teritorijas, kurās jā saglabā mežs un dabīgā zemsedze:

1) darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkām – nosaka detālplānojumā, bet ne mazāk kā 65%.

2) Dzīvojamām mājām, ja zemesgabala vai apbūvei paredzētās daļas platība ir

1201- 1800 m ²	– minimālā brīvā zaļā teritorija 70 %;
1801- 2400 m ²	– minimālā brīvā zaļā teritorija 75 %;
2401- 3000 m ²	– minimālā brīvā zaļā teritorija 78 %;
3001- 4000 m ²	– minimālā brīvā zaļā teritorija 80 %;
Virs 4000 m ²	– minimālā brīvā zaļā teritorija 82 %.

MAKSIMĀLAIS ĒKAS VAI CITAS BŪVES STĀVU SKAITS UN AUGSTUMS

2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3.stāvi)

- koka ēkām — 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
- mūra ēkām — 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;

Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpas aizsargjoslās (JK) savstarpējo sadalījumu starp darījumu, sabiedrisko, atpūtas un dzīvojamo apbūvi nosaka detālplānojumā.

Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 93 ziemeļu daļa atrodas Jūrmalas teritorijas plānojumā noteiktajā Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana.

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

Zemesgabali vēsturiski ir bijis apbūvēts. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem – Jūrmalā, Kāpu ielā 93 īpašuma sastāvā ir viena pamatceltne – dzīvojamā māja kad.nr.13000160604001 un viena palīgceltne kad.nr.13000160604002.

Jaunas dzīvojamās ēkas būvniecībai zemesgabalā Jūrmalā, Kāpu ielā 93 tika plānota saskaņā ar Jūrmalas Būvvaldē 2004.gada 20.februārī akceptēto projektu Nr.48. Akceptētais projekts netika realizēts, būvatļauja netika izņemta. Šobrīd, lai turpinātu plānoto zemesgabala apbūves ieceri, nepieciešams izstrādāt detālplānojumu.

Teritorijas reljefs ir mainīgs. Reljefu veido līdzena teritorija pie Kāpu ielas un izteikts reljefa kāpums zemesgabala ziemeļu daļā, meža zemes teritorijā un pie Vārpu ielas, zemesgabala ziemeļaustrumu daļā. Esošā apbūve atradās teritorijas līdzenajā daļā. Šobrīd no būves bez kultūrvēsturiskas vērtības ir saglabājušies tikai pamati.

Zemesgabalā atrodas ūdens urbums Nr.503, un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikta aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu.

Ap ūdens ņemšanas vietām nosaka stingra režīma, kā arī bakterioloģisko un ķīmisko aizsargjoslu. Urbumiem, akām un avotiem, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie ūdens lietotāji (fiziskās personas), aizsargjoslas nenosaka, ja ir veikta labiekārtošana un novērsta notekūdeņu infiltrācija un ūdens piesārņošana.

Plānotajā zemes vienībā Jūrmalā, Kāpu ielā 93 noteikta atļautā izmantošana –savrupmāja.

Saskaņā ar jauno Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes saistošiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", zemesgabals nav apgrūtināts ar aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietu.

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļa robežojas ar Kāpu ielu. Sarkanās līnijas apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Transporta piekļūšana pie īpašuma ir no Kāpu ielas, tālāk zemesgabala robežās nodrošinot atsevišķu piekļūšanu plānotajām dzīvojamām ēkām, atbilstoši plānotajam zemesgabala iekšējā sadalījuma plānam vai reālai zemesgabala sadalei.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Kāpu iela ir rajona nozīmes iela. Rajona nozīmes ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, izejās uz citām maģistrālēm.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

□ sasniedzamība:

- 23km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 20 minūšu laikā ar automašīnu,
- 29km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 100m attālums līdz pludmalei.

□ novietojums – neliels attālums līdz Asaru administratīvajam centram.

□ piekļūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

Apmēram 500m attālumā atrodas autobusu pieturvieta. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 700m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Asari”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTOFIKSĀCIJA



Kāpu ielu pie detālplānojuma teritorijas,
Skats uz rietumiem



Kāpu ielu pie detālplānojuma teritorijas,
Skats uz austrumiem



Vārpu iela pie Kāpu ielas ziemeļu pusē, pie
detālplānojuma teritorijas austrumu robežas



Vārpu iela pie Kāpu ielas dienvidu pusē



Detālplānojuma teritorijas
dienvidaustrumu robeža



Detālplānojuma teritorijas
dienvidrietumu robeža



Plānotā apbūves vieta, esošie ēkas pamati



Plānotā apbūves vieta, skats uz dienvidiem



Ūdenstvertne zemesgabala ziemeļu pusē



Ūdenstvertne zemesgabala ziemeļu pusē



Ēkas pamati



Ēkas pamati



Teritorijas reljefs ziemeļu pusē



Teritorijas dienvidu daļa pie Kāpu ielas



Blakus esošā apbūve Kāpu ielā 95, skats no
detālplānojuma teritorijas



Apbūve Kāpu ielā 95, skats no Kāpu ielas



Blakus esošā apbūve Kāpu ielā 95A



Blakus esošā apbūve Kāpu ielā 91



Apbūve Kāpu ielas dienvidu pusē



Apbūve Kāpu ielas dienvidu pusē



Vārpu iela, skats uz dienvidiem



Vārpu iela, skats uz ziemeļiem



Vārpu iela pie Kāpu ielas



Detālplānojuma teritorija, skats no Kāpu ielas

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Apbūves kvartāla robežās ir izbūvēti sakaru, elektroapgādes, ielu apgaismojuma un gāzes apgādes tīkli.

Plānoto ēku ūdensapgāde un kanalizācija paredzēta saskaņā ar „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” plānotajām komunikācijām Kāpu ielā.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā,

Visa detālplānojuma teritorijas atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības nr.6092) teritorijā.

Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 93 ziemeļu daļa atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

Eksploataācijas aizsargjoslas.

Kāpu ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Kāpu ielā 93 nekustāmā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 93 nosaka plānoto zemesgabala sadalījumu un jaunas apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu apbūvi.

Detālplānojumā izstrādāti apbūves izvietojuma nosacījumi un noteikti zemesgabala lietošanas mērķi.

Zemesgabala plānotā adrese / atļautā izmantošana	Plānotā platība kv.m.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Kāpu iela 93/ savrupmāju dzīvojamā apbūve	2212	0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve)
Kāpu iela 93A / savrupmāju dzīvojamā apbūve, darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka	2211	0601 (individuālo dzīvojamo māju apbūve) 0801 (komercdarbības objektu apbūve)

Apbūves rādītāji plānotajam zemesgabalam Kāpu ielā 93:

- Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums dzīvojamai mājai – 12%;
- Zemesgabala apbūves intensitāte dzīvojamām mājām – 33%;
- Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija dzīvojamām mājām – 75%;

Apbūves rādītāji plānotajam zemesgabalam Kāpu ielā 93A:

- Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums:
 - dzīvojamai mājai – 12%;
 - darījumu un komerciāla rakstura ēkai – 20%
- Zemesgabala apbūves intensitāte;
 - dzīvojamām mājām – 33%;
 - darījumu un komerciāla rakstura ēkai – 60%
- Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija:
 - dzīvojamām mājām – 75%;
 - darījumu un komerciāla rakstura ēkai – 65%

Plānoto zemesgabalu Jūrmalā, Kāpu ielā 93 un Kāpu ielā 93A apbūves rādītāji pēc sadales noteikti atbilstoši apbūves noteikumiem. Plānotais sadales priekšlikums nodrošina Kāpu ielas apbūves vizuālā kopskata saglabāšanu, jo ēku būvniecība paredzēta bijušās apbūves vietā, saglabājot esošo meža zemes teritoriju, reljefu, iebrauktuves un iedibinātās būvlaides. Teritorijā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona un apbūves līnija, kas jāievēro plānojot ēku izvietojumu.

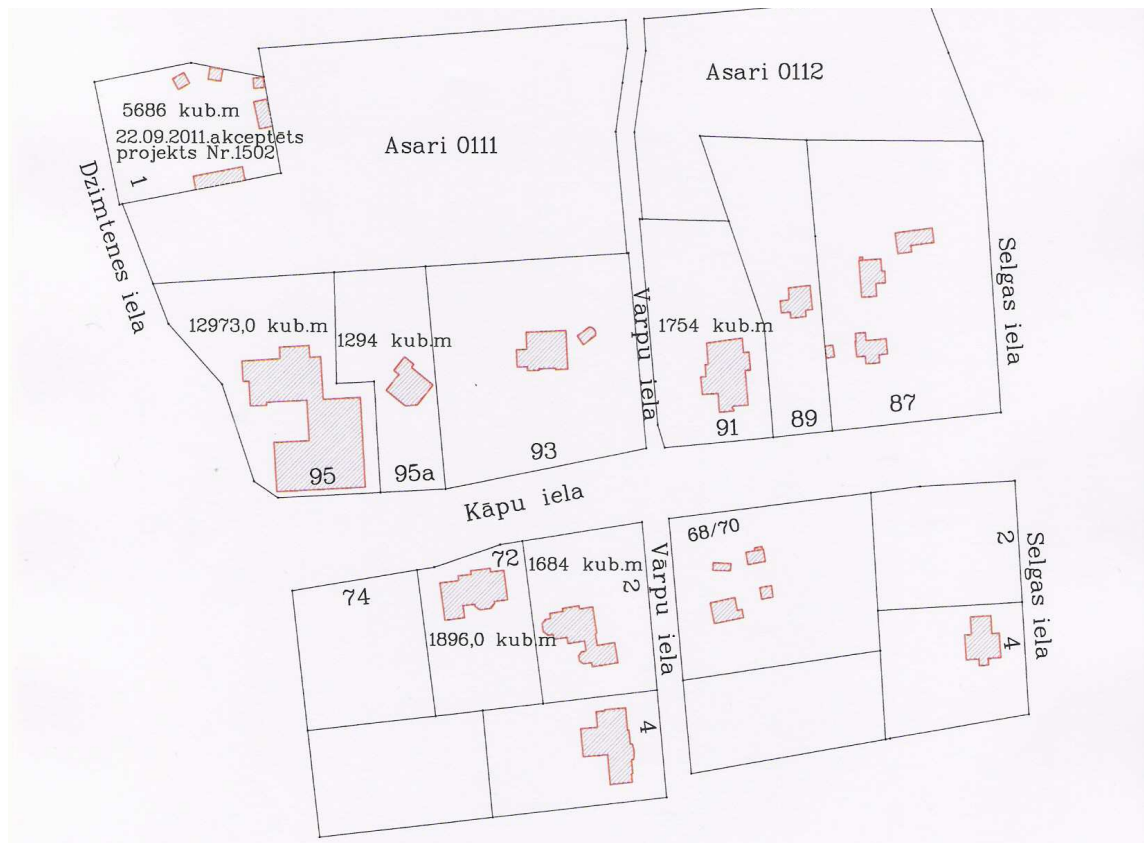
Ja zemesgabala īpašnieks plāno veikt zemesgabala apbūvi bez zemesgabala sadalīšanas, tad **apbūves rādītāji esošajam zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 93:**

- Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums:
 - dzīvojamai mājai – 8%;
 - darījumu un komerciāla rakstura ēkai – 20%
- Zemesgabala apbūves intensitāte;
 - dzīvojamām mājām – 22%;
 - darījumu un komerciāla rakstura ēkai – 60%
- Zemesgabala minimālā brīvā (zaļā) teritorija:
 - dzīvojamām mājām – 82%;
 - darījumu un komerciāla rakstura ēkai – 65%

Veicot zemesgabala apbūvi bez sadalīšanas, jāievēro detālplānojumā noteiktā būvlaide no Kāpu ielas, Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide, noteiktā apbūves līnija pie zemesgabala austrumu un rietumu robežas, saglabājot meža zemes teritoriju, kāpu reljefu un saglabājamās koks.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu punkts 8.8.2. (4) nosaka, ka maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits vēsturiskajās Rīgas jūrmalas teritorijās:

- 1) koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
- 2) mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;



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 detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauts kvartāls starp Kāpu, Dzimtenes un Vārpu ielu, un zemesgabali, kas piekļaujas Kāpu ielai ielas pretējā pusē un ir vizuāli saistīti ar detālplānojuma teritoriju.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka Kāpu ielas jūras pusē vēsturiskā apbūve nav saglabājusies, ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Jauna apbūve atrodas Kāpu ielā 95, kuras būvapjoms ir 12973 kub.m., jaunās apbūves Kāpu ielā 95A apjoms ir neliels – 1294 kub.m., rekonstruētās ēkas Kāpu ielā 91 apjoms ir 1754 kub.m. Saskaņā ar 22.08.2011. akceptēto projektu Nr.1502, plānotais ēkas apjoms zemesgabalā Dzimtenes ielā 1 ir 6686 kub.m.

Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos ziemeļu pusē, teritorijā starp Dzimtenes un Kāpu ielu atrodas jaunas dzīvojamās ēkas Kāpu ielā 72 ar apjomu 1896 kub.m. un Vārpu ielā 2 ar ēkas apjomu 1684 kub.m.

Ņemot vērā to, ka izpētes teritorijas jaunās apbūves būvapjomi vidēji ir 4215 kub.m., detālplānojuma teritorijā plānoto ēku maksimālais būvapjoms, izmantojot atļautos apbūves rādītājus, nepārsniegs Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktā noteikto apjoma palielinājumu.

Veicot detālpārplānojuma izstrādi 2012.gada 24.jūlijā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003.

Pieguļošā teritorija: zemes gabals atrodas savrupmāju un vasarnīcu apbūves zonā, līdz ar to robežojas galvenokārt ar apbūvētām teritorijām. Virzienā uz Z atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu josla un pludmale.

Īpaši aizsargājamas augu sugas: netika konstatētas.

Īpaši aizsargājami biotopi: Pēc Eiropas Savienības aizsargājamo biotopu Latvijā noteikšanas rokasgrāmatas, ar priežu sausieņu mežu apauguši kāpu vaļņi atbilst ES un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „**Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas**”. Biotops izplatīts tikai Piejūras zemienē, kur sastopams samērā bieži. Pētāmajā teritorijā biotopa kvalitāte vidēja. Tā kvalitāti palielina tiešs jūras tuvums un izteikts reljefs ar ~ 9 m augstiem kāpu vaļņiem, kas apauguši ar ievērojama vecuma priedēm. Kvalitāti samazina samērā lielā antropogēnā ietekme, kas veicinājusi biotopa eitrofikāciju, kā rezultātā ir izmainījusies dabiskā biotopa struktūra un augu sugu sastāvs.

Apdraudošie faktori: Biotopu apdraudošie faktori pētāmajā teritorijā ir plaša vienlaidus koku izciršana un kāpas apbūve, veicinot vēja un nokrišņu eroziju, rezultātā iznīcinot aizsargājamo biotopu, kā arī teritorijas labiekārtošana, apstādot kāpas ar svešzemju un neraksturīgām augu sugām.

Vispārīgs pētāmās teritorijas apraksts.

Apsekotais zemes gabals atrodas Jūrmalas pilsētā, kāpu zonā, savrupmāju apbūves rajonā.

Vides apraksts: Teritorija atrodas jūras krasta kāpu joslā. Reljefu Z, ZR un A daļā veido izteikti kāpu vaļņi un nogāzes. Zemes gabala centrālajā un D daļā reljefs līdzens, šeit bijušas ēkas.

Biotopi un augu sugas: Teritorijā esošie kāpu vaļņi apauguši ar parasto priedi *Pinus sylvestris*, piemistrojumā ar parasto bērzu *Betula pendula*. Paaugā diezgan bieži sastopama parastā kļava *Acer platanoides*. Zemes gabala D daļā aug dažī ievērojama vecuma ozoli (*Quercus robur*). Krūmu stāvs daļēji izcirsts, vietām aug parastais pīlādzis *Sorbus aucuparia*, parastais krūklis *Frangula alnus*, atjaunojas parastā kļava *Acer platanoides*, parastā lazda *Corylus avellana*, parastā ieva *Padus avium*. Zemsedzes blīvā krūmu stāva dēļ tik pat kā nav, vietām aug bastarda āboliņš *Trifolium hybridum*, ārstniecības pienene *Taraxacum officinale* u.c. eitroficētiem biotopiem raksturīgas augu sugas. Pēc Latvijas biotopu klasifikatora (Kabucis, 2001), mežs atbilst biotopam „**Priežu sausieņu meži**” (F.1.1.).

Teritorijas centrālajā daļā senāk bijusi ēka ar pagalmu. Pašreiz šajā zemes gabala daļā sastopamas rudērālas augu sugas kā parastā kamolzāle *Dactylis glomerata*, parastā vībotne *Artemisia vulgaris*, bastarda āboliņš *Trifolium hybridus*, podagras gārša *Aegopodium podagraria*, lielā strutene *Chelidonium majus*, sīkziedu sprigane *Impatiens parviflora*, lielā ceļteka *Plantago major*, ložņu āboliņš *Trifolium repens*. Pēc Latvijas biotopu klasifikatora biotops atbilst „**Nezālienēm**” (K.2.). Zālāja platībā saglabājušās vairākas atsevišķas priedes.

Apsaimniekošana: pašlaik kādreizējā pagalma teritorijā apsaimniekošana nenotiek, zālājs netiek pļauts. Kāpu vaļņu platībā veikta daļēja krūmu stāva izciršana. Kopumā aptuveni puse teritorijas atbilst daļēji dabiskiem biotopiem, bet otra puse – par antropogēnām platībām.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības: Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanai, ieteicama netraucēta biotopa attīstības nodrošināšana, veicot lapu koku un krūmu sugu regulāru retināšanu.

Citas bioloģiskās vērtības: Zemes gabala D daļā saglabājušās vairākas ievērojama vecuma priedes un ozoli.

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

Zemes gabals atrodas piejūras kāpu joslā savrupmāju apbūves rajonā. Zemes gabala centrālajā daļā bijusi ēka, D daļa izmantota kā pagalmi. Pārējo teritoriju veido ar mežu apauguši kāpu vaļņi, kas atbilst aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”.

Aizsargājamā biotopa platībā nebūtu pieļaujama priežu ciršana (sevišķi vairāku vienkopus esošu priežu izciršana) un zemes transformācija. Tāpat šajā teritorijas daļā nevajadzētu ierīkot apstādījumus, bet saglabāt sausiem priežu mežiem raksturīgu zemsedzi. Lai uzlabotu aizsargājamā biotopa kvalitāti, nepieciešama koku un krūmu stāva retināšana, saglabājot priedes un ozolus.

Zemes gabala centrālajā un D daļā sastopams ruderalis biotops, kura apbūvēšana neradīs kaitējumu dabas videi, taču, apbūve jāveic pēc iespējas saglabājot šajā teritorijas daļā esošās ievērojama vecuma priedes un ozolus.

Detālpārplānojuma pielikumā skatīt biotopu izpētes materiālu ar zemesgabala topogrāfisko plānu un iezīmētām konstatētā biotopa robežām.

Zemesgabalam Kāpu ielā 93 2003.gada 23.februārī ir veikta meža inventarizācija. Meža zeme aizņem 0.2 ha.

Apbūve meža zemes teritorijā nav plānota. Veicot apbūves, labiekārtošanas un komunikāciju izbūves darbus maksimāli jāsaglabā detālpārplānojuma teritorijā esošie vērtīgie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, paredzot saglabāt noteikto minimālo brīvās zaļās teritorijas platību.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Zemesgabalā ir esošā iebrauktuve un plānota jauna iebrauktuve, kas detālpārplānojumā noteiktas arī kā plānoto inženierkomunikāciju koridori. Veicot esošā zemesgabala sadali ir saglabājama esošā iebrauktuve, un jauna iebrauktuve precizējama tehniskā projekta stadijā. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 16.03.2006. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu uzturēšanas un aizsardzība” prasības.

Zemesgabalus paredzēts nožogot pa to juridiskajām robežām, pa iedibināto vēsturisko žoga līniju. Starp kaimiņiem žoga līnija tiek noteikta pa juridiskajām zemesgabalu robežām.

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.

Transports.

Detālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot 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.

Detālpārplānojuma grafiskajā daļā norādītās piebrauktuve atļauts precizēt ēkas tehniskajā projektā.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Kāpu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrantus 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 noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība".

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām un MK noteikumiem Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās". Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 20kW. Tā kā teritorijā tiek plānotas divas dzīvojamās ēkas, tad to nepieciešamā elektrojauda varētu sasniegt 40kW. 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 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.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektro uzskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums Kāpu ielā, paredzot pie zemesgabala uzstādīt cinkotu apgaismojuma stabu H=8m ar diožu (LED) gaismekli.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Kāpu 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 Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām 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.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzēta saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 3.kārtas risinājumiem. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietusskanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projektu” un Jūrmalas teritorijas plānojumu Vaivaru-Asaru-Mellužu rajonā plānota centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve paredzēta 3.kārtā. Pieslēgums centralizētai ūdensapgādei un kanalizācijai iespējams pie esošajām komunikācijām Dzimtenes ielā, izbūvējot tās pa Kāpu ielu līdz detālplānojuma teritorijai. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Siltumapgāde.

Zemesgabali Jūrmalā, Kāpu ielā 93 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Ēkas siltumapgādei iespējams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūkņi iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā zemesgabala ierobežotās apbūves zonas, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkņi var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējama gāzes apkure.

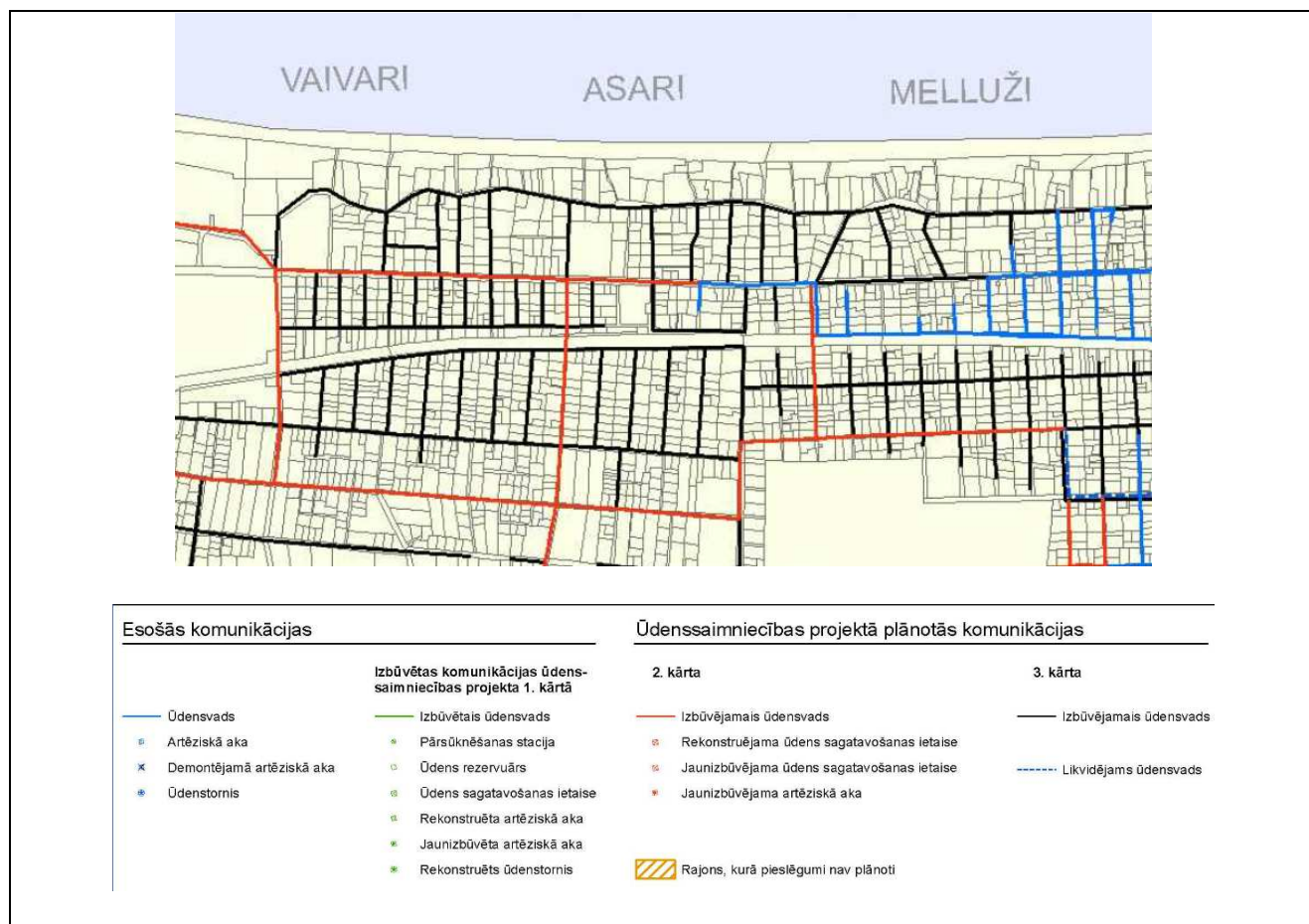
Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu, jāparedz risinājumi papildus lietusskanalizācijai savākšanai. Ņemot vērā salīdzinoši lielās zaļumu joslas Kāpu ielas robežās, kā arī brīvās zaļās teritorijas lielo īpatsvaru, un esošās mežu teritorijas, lielākā daļa no lietusskanalizācijai nokļūst gruntī dabiskā ceļā. Zemesgabalos, veicot būvniecību, jāparedz risinājumi papildus lietusskanalizācijai savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu.

Saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu
Kanalizācijas shēma



Ūdesapgādes shēma



DETĀLPLĀNOJUMS

**ZEMESGABALAM JŪRMALĀ,
KĀPU IELĀ 93**

2.daļa. Grafiskā daļa