

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabaliem Slokas ielā 49A (kadastra Nr.1300 010 3515), un Dubulti 3520 (kadastra Nr.1300 010 3520) tika uzsākta pamatojoties uz zemesgabala Slokas ielā 49A īpašnieka SIA „SL 49”, Oskara Apses un zemesgabala Dubulti 3520 nomnieka SIA „Lodeszars” iesniegumiem, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 20.decembra lēmumam Nr.683 (protokols Nr.20, 47.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Jūrmalā, Slokas ielā 49A un Dubulti 3520”.

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta 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”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012. Ministru kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts un Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošo noteikumu Nr.19 Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.9.5.punkts.

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

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 „Detālplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam”.

Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, 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, līdz 2013.gada 23.oktobrim.

2013.gada 20.augustā ir saņemts SIA „SL 49” iesniegums ar lūgumu nodot publiskajai apspriešanai izstrādāto detālplānojuma teritorijas daļu - zemesgabalu Jūrmalā, Slokas ielā 49A nosakot, ka zemesgabala Dubulti 3520 detālplānojuma izstrāde tiks turpināta tad, kad starp Jūrmalas pilsētas domi un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „LODESZARS” ir parakstīts mierizlīgums civillietā nr. C04203409 vai ir stājies spēkā tiesas spriedums civillietā nr. C04203409.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”;
- LR Likumu „Zemes ierīcības 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:

- LR Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvalde, 30.01.2013. Nr.4-5-7/395;
- Veselības inspekcija, 21.01.2013., Nr. 10-3/1339/44;
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, 22.01.2013., Nr.5/4-21;
- SIA „Lattelecom”, 14.01.2013., Nr. 37.7-5/2216/111;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, 21.01.2013., Nr.1-3/3; 29.01.2013. Nr.1-2-3/4;
- SIA „Jūrmalas Siltums”, 25.01.2013., Nr.01-3.1/12;
- AS „Sadales tīkls” Centrālais reģions, 13.02.2013., Nr.30R2A0-03.02/408;
- AS „Latvijas Gāze”, 24.01.2013., Nr.27.4-2/302;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa, 07.02.2013., Nr.1.1-33/751;
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 16.01.2013., Nr.13-11/5;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa, 2008.02.06., Nr.19-15/37;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 05.02.2013., Nr.14-1/273;
- LR VZD, saskaņā ar 19.10.2012. LR MK noteikumiem Nr.711.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2013.gada maijā eksperta atzinums par bioloģiskās daudzveidības izpēti detālplānojuma teritorijā iekļautajiem zemesgabaliem Slokas ielā 49A un Dubulti 3520 (eksperts Egita Grolle);
- 2012.gada 05.aprīļa Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra izziņa Nr.4-6/478 „Par maksimālā ūdens līmeņa ar 10% pārsniegšanas varbūtību zemes gabalos Jūrmalā, Slokas ielā 51 un Slokas ielā 55B”;
- Detālplānojums izstrādāts uz 2013.gadā atjaunota un Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā

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”, „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, kurš ietver pārskatu par detālplānojuma izstrādi, paziņojumus un publikācijas presē, paziņojumus nekustama īpašuma un detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemes īpašniekiem, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, kā arī pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas un citu dokumentus, kas nepieciešami detālplānojuma izstrādei, u.c. dokumenti.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izstrādāt daudzfunkcionālas darījumu un sabiedriskas apbūves izvietojuma priekšlikumu un apbūves nosacījumus, detālplānojumā izvērtējot pašvaldības funkciju realizāciju zemesgabalā Jūrmalā, Dubulti 3520, kā arī precizēt apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Nemot vērā to, ka detālplānojuma redakcijā netiek detalizēti zemesgabala Jūrmalā, Dubulti 3520 apbūves nosacījumi, šobrīd netiek izvērtēta pašvaldības funkcijas realizācija.

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 IZSTRĀDES UZDEVUMS.

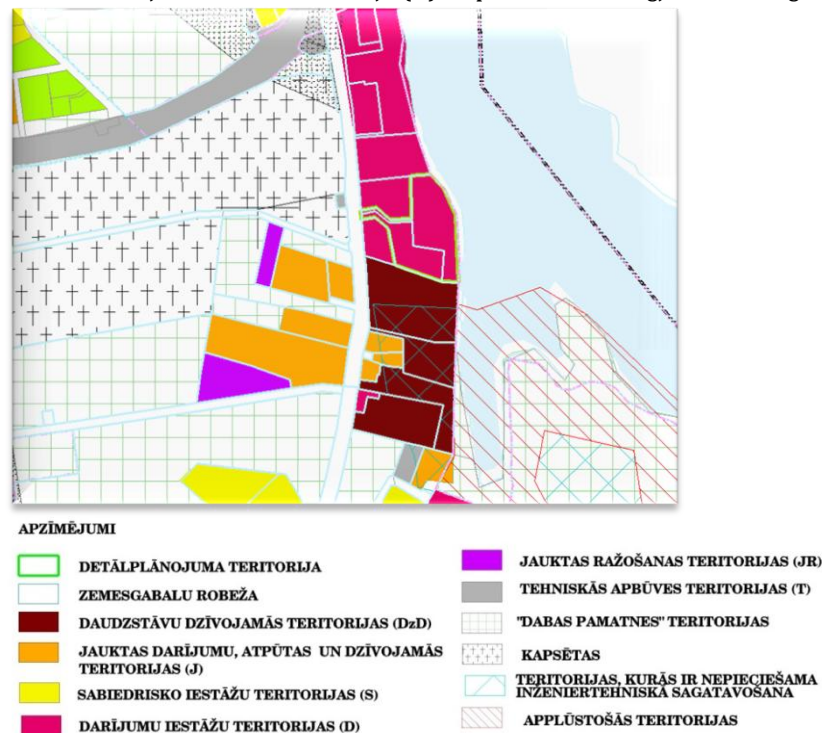
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu,
- apbūves rādītājus,
- apbūves izvietojuma zonas,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus,
- inženiertehniskās apgādes risinājumus,
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

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

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu (2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19) zemesgabals Jūrmalā, Slokas ielā 49A atrodas Darījumu iestāžu teritorijā (D), kapu 300m aizsargjoslā, ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskā aizsargjoslā.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

Apbūves noteikumos **Darījumu iestāžu teritorija (D)** nozīmē zemes vienības, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012. Ministru kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts un Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošo noteikumu Nr.19 Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.9.5.punkts - *Darījumu iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot astoņus stāvus, un 7.8.5.punkts - Sabiedriskai iestādei – četri un vairāk stāvi, kas pamatojami izvērtējot apbūves teritorijas vietējos apstākļus un blakus esošo apbūvi izstrādājot detālplānojumu, bet kopumā nepārsniedzot piecus stāvus.*

Jūrmalas pilsētas teritorijas 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”.

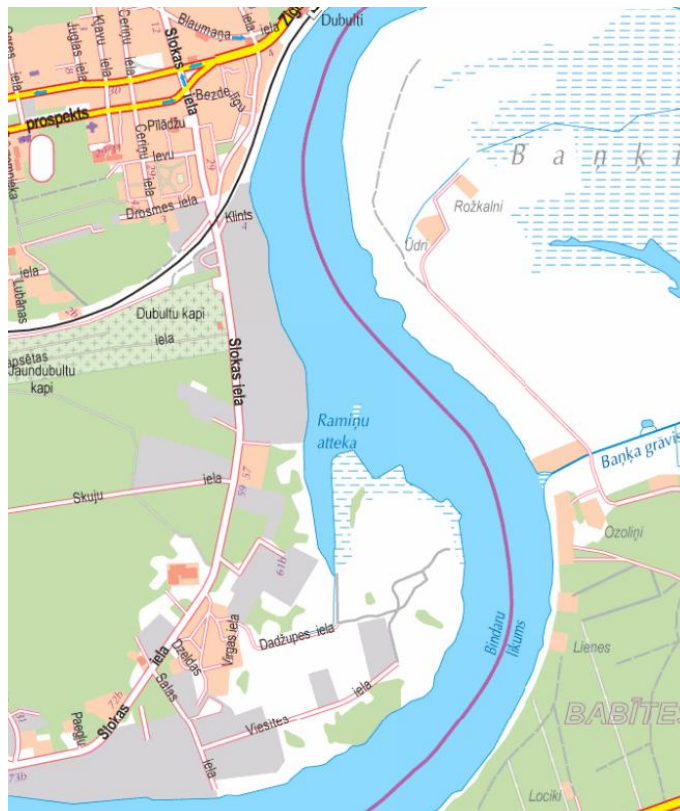
Detālplānojuma teritorija atrodas ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā, kapu 300m aizsargjoslā.

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

Sarkano līniju plāns papildināts ar 2012. gada 11. oktobrī tika pieņemto lēmumu 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”, nosakot sarkanās līnijas gar Lielupes krastu.

1.4.2. Teritorijas novietojums.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas Dubultu daļā, kvartālā starp Slokas ielu, Lielupes upi un pieguļošo apbūvi Slokas ielā 49b, Slokas ielā 49 un Slokas ielā 51.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.2.

1.4.3. Īpašumu struktūra un līdzšinējā izmantošana.

Detalizēti plānotā teritorija ir zemesgabals Slokas ielā 49A, Jūrmalā.

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
1.	Slokas iela 49A	13000103515	SIA „SL 49”	6707
2.	Dubulti 3520	13000103520	Jūrmalas pilsētas pašvaldība Nomnieks SIA „LODESZARS”	11485 (netiek detalizēts)



Zemesgabals Slokas ielā 49A ir neregulāras formas, atrodas joslā starp Slokas ielu un Lielupi. Blakus zemesgabalos Druvciema virzienā atrodas plānotā un esošā dzīvojamā apbūve, bet Dubultu virzienā un ir vēsturiskas ražošanas teritorijas, Slokas ielas pretējā pusē ir meža teritorijas un kapsētas teritorija.

Detālplānojuma teritorijā vēsturiski ir atradusies ražošanas teritorijā. Šobrīd apbūve ir nojaukta, zemes virskārta izraknāta, uz zemesgabala atrodas bijušās apbūves graustu paliekas. Mainoties pilsētas attīstības virzieniem teritorijā ražošana ir pārtraukta. Rajons nākotnē varētu attīstīties kā telpiski un funkcionāli ļoti nozīmīgs jaukta tipa apbūves rajons.



Zemesgabals Dubulti 3520



Zemesgabals Slokas ielā 49A

Detālplānojuma teritorijai – zemesgabalam Slokas ielā 49A ir vairāki priekšnosacījumi attīstībai:

- dzelzceļa staciju „Dubulti” un „Jaundubulti” tuvums,
- transporta kustība- saikne ar pilsētas centru un Rīgu,
- Lielupes upes tuvums,
- plānotais Jaundubultu tilts pār Lielupi,
- zemesgabala izmērs un atrašanās ārpus vēsturiskās apbūves teritorijām, kas pieļauj izvietot brīvstāvošus

sabiedriskos un darījumu rakstura objektus ar nepieciešamo autostāvvietu skaitu.

Vēsturiski šis rajons veidojies kā nomale ar negatīvu tēlu, lai to mainītu perspektīvā attīstība apskatāma kompleksi ar apkārtnējo apbūves teritoriju un Jaundubultu tilta attīstību. Viens no bijušās ražošanas teritoriju attīstības virzieniem varētu būt jaukta izmantošana – blakus plānotās dzīvojamās un darījumu teritorijas, un detālplānojuma teritorijā plānotā sabiedriskā rakstura un darījumu apbūve vienlaikus.

Blakus esošajā teritorijā - zemesgabaliem Slokas ielā 51 un Slokas ielā 55B ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 9.augusta Saistošiem noteikumiem Nr.31 (protokolsNr.13, 34.punkts) „Par detālplānojuma zemesgabaliem Jūrmalā, Slokas ielā 51 un Slokas ielā 55B projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums, paredzot daudzstāvu daudzdzīvokļu māju būvniecību, daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajos stāvos paredzot darījumu un sabiedriskās iestādes. Plānotajai daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūvei atļautais stāvu skaits - 12 stāvi, darījumu iestādēm un sabiedriskajām iestādēm – 4stāvi.

1.4.4. Piekļūšana.

Piekļūšana teritorijai ir ērta. Teritorijas rietumu robeža robežojas ar Slokas ielu, kura ir izbūvēta. Ielai ir asfalta segums un gājējiem paredzēta ietve. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Slokas iela ir maģistrālā iela, kura nodrošina transporta sakarus starp pilsētas teritorijām un centriem, kā arī citām maģistrālēm un autoceļiem. Sarkano līniju platums ir 28m, kuras apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.



Slokas iela pie detālplānojuma teritorijas





*Esošā pieklūšana īpašumiem pa satiksmes joslu
no Slokas ielas*



*Esošais teritorijas nožogojums,
apbūve blakus zemesgabālā Slokas ielā 49*



Transformatoru ēka kad.Nr.13000103515002



*Robeža ar zemesgabalu Slokas ielā 49b un
blakus esošā apbūve*



*Ēka kad.Nr.13000103515003,
Satiksmes josla piebraukšanai zemesgabalam
Dubulti 3520*



*Ēka kad.Nr.13000103515003,
Sakats uz ziemeļiem*

1.4.5. Pierobežnieki.

1.4.5.1. Slokas iela 49B (kad. Nr. 13000103516).



Zemesgabala Slokas ielā 49A piebraucamā ceļa un zemesgabala rietumu daļa robežojas ar Slokas ielā 49B. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas 2 stāvu ražošanas ēka. Piekļūšana nodrošināta no Slokas ielas. Kopējas intereses netiek skartas.



1.4.5.2. Slokas iela 49 (kad. Nr. 13000103508).



Detālplānojuma teritorijai ziemeļu un rietumu pusē atrodas zemesgabals Slokas ielā 49. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas dažāda apjoma apbūve.. Piekļūšana nodrošināta no Slokas ielas. Kopējas intereses netiek skartas.



1.4.5.3. Slokas iela 51 (kad. Nr. 13000103513).



Īpašuma dienvidu robeža robežojas ar zemes gabalu Slokas ielā 51. Zemesgabals ir neapbūvēts. Piekļūšana nodrošināta no Slokas ielas. Kopējas intereses netiek skartas.

1.4.5.4. Dubulti 4003 (kad. Nr. 13000104003).



Lielupes upes krasta līnija – zemesgabals Dubulti 4003.



Skats uz detālplānojuma teritoriju no Dubultu dzelzceļa stacijas

1.4.6. Vide.

Detālplānojuma teritorijai 2013.gada maijā tika veikta bioloģiska izpēte. Izpētes mērķis bija teritorijā konstatēt aizsargājamus biotopus un aizsargājamās sugas.

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Zemesgabala Slokas ielā 49A reljefs svārstās no +4.04 augstuma atzīmes pie iebrauktuves, līdz +2.43m zemesgabala dienvidaustrumu daļā. Pēc teritorijā bijušās apbūves nojaukšanas un cilvēku saimnieciskās darbības izbeigšanas detālplānojuma teritorijā veģetācija nav atjaunojusies.



Praktiski detalplānojuma teritoriju var uzskatīt par degradētu teritoriju. Degradētās teritorijas jēdziens ir skaidrots izmantojot starptautiska projekta CABERNET materiālos minēto skaidrojumu: „*Degradēta teritorija ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš ticis izmantots vai apbūvēts, bet pašlaik ir pamests vai tiek nepilnīgi izmantots. Tā var būt pamesta, nolaista vai piesārņota vieta. Šī vieta var būt arī daļēji apdzīvota vai citādi izmantota. Degradētās teritorijas efektīva izmantošana nav atsākama bez mērķtiecīgas intervences; ievērojamiem ieguldījumiem tās rekonstrukcijā.*” Degradētām teritorijām, īpaši, ja tās ir koncentrētas noteiktā pilsētas rajonā, var būt negatīva kumulatīva ietekme uz apkārtni, kaitējums gan vietai (teritorijai), gan vietējai sabiedrībai.

Par nozīmīgāko piesārņojumu detalplānojuma teritorija varētu uzskatīt tieši vizuālo piesārņojumu (teritorijas vizuāla kvalitāte rada būtisku negatīvu efektu tuvējā pilsētvidē) un teritorijas izmantošanas efektivitāti (saimnieciskai darbībai izmanto mazāk par 50% (vai netiek izmantota vispār) teritorijas, kā arī saimnieciskā darbība notiek tai nepiemērotā vidē). Teritorijas neefektīvai izmantošanai ir negatīva ietekme uz pilsētas ekonomiku.

Detālplānojuma teritorijā ir konstatēti sekojoši degradēto teritoriju veidi, tos skatot funkcionālā griezumā, vērtējot to vizuālo izskatu:





- teritorija, kuras produktīva izmantošana ievērojamu laiku vairs nenotiek (nesakārtota un pamesta ražošanas apbūves teritorija);
- teritorija, kuru rūpnieciskā vai cita veida darbība ir tiktāl sabojājusi, ka tās izdevīgu izmantošanu nav iespējams uzsākt bez īpašiem atjaunošanas pasākumiem;
- neefektīvi izmantotas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas;
- pamestas vai neefektīvi izmantotas transporta infrastruktūras teritorijas;

Degradētās teritorijas rodas sociālo un ekonomisko pārmaiņu rezultātā. Pamestas teritorijas, vizuālais sabrukums, hroniska bezdarba simptomi un sabiedrības šķelšanās – tam visam bija ļoti negatīva ekonomiska un fiziska ietekme uz teritoriju un tas parāda sociālās pārvaldes trūkumu. Degradētās teritorijas atgrūž visus ieguldījumus tajās

Degradētās teritorijas ir arī cieši saistītas ar industriālas sabiedrības transformēšanos pēcindustriālajā. Tas nozīmē spēcīgas pārmaiņas ne tikai ekonomikā un ekonomikas veidos, bet arī telpiskajos standartos, zemes un īpašuma izmantošanā, pārvaldes veidos un arī cilvēku dzīves stilā. Šīm jaunajām aktivitātēm vajadzētu būt valdošajās nostādnēs un prioritārā veidā novirzītām uz degradētajām teritorijām. Tas ir nepieciešams, lai nodrošinātu degradēto teritoriju iekļaušanos jaunajā ekonomiskajā apritē un iegūtu labumu no tām pieguļošo teritoriju izmantošanas. Pēcindustriālā sabiedrībā daudz mazāk vietas nepieciešams ražošanai, bet daudz vairāk – pakalpojumiem, patēriņam un izklaidei. Šīm jaunajām aktivitātēm vajadzētu būt novirzītām uz degradētajām teritorijām!

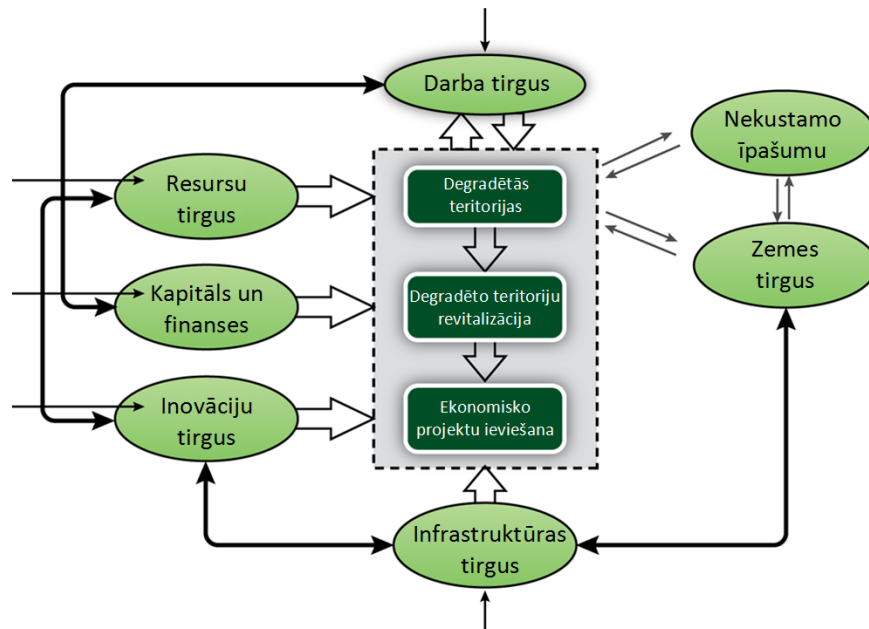
Degradēto teritoriju atkārtota izmantošana dod ievērojamu iesaīdu uz ilgtspējīgu attīstību, jo tā atbilst visiem trim tās mērķiem: uzlabo ekonomiku, uzlabo sociālo saliedētību un vidi. Tā palīdz atgriezt apritē neizmantotās zemes pilsētās un uzlabo zemes izmantošanas ekonomiku. Kad saimnieciskās aktivitātes atgriežas degradētajās teritorijās, pirmkārt, tās tiek būtiski uzlabotas, un, otrkārt, zaļo teritoriju zemes tiek saglabātas. Jaunas aktivitātes, kas notiek kādreizējās degradētajās teritorijās rada jaunas iespējas sabiedrībai, paaugstina nodarbinātību un ienākumus. Degradēto teritoriju sanācija spēj uzlabot arī sociālo saliedētību, novērst videi draudošos riskus, pasargāt kultūrvēsturiskas vērtības un uzlabot dzīves kvalitāti. Degradēto teritoriju attīstība dod papildus labumu, spēcīgi ietekmējot apkārtējo pilsētvidi. Būtiski ir tas, ka degradēto teritoriju atjaunošana labvēlīgi ietekmē nekustamā īpašuma cenas teritorijas apkaimē. Tālāki ietaupījumi tiek panākti, izmantojot iespējas, ko piedāvā jau pastāvošie resursi un infrastruktūra (ēkas, enerģijas un kanalizācijas tīkli u.tml.) un transporta iespējas. Pielāgoti plānošanas ierosinājumi, kuros ņemtas vērā sabiedriskās vajadzības, var dod maksimālu ieguldījumu pēc degradēto teritoriju atjaunošanas ne tikai plašai sabiedrībai, bet arī to būvētājiem un īpašniekiem. Rezultātā tiek veicināta konkrētās degradētās teritorijas un arī plašāka apvidus ilgtspēja.

Situācija, kad zemes īpašnieks pats ir ieinteresēts degradēto teritoriju atgūšanā, ir vislabvēlīgākā degradēto teritoriju revitalizācijas veiksmīgai norisei.

Ņemot vērā, ka teritorijā vēsturiski ir bijusi rūpnieciska apbūve, bet perspektīvā tiek plānota darījumu un sabiedriskā apbūve ar tai paredzēto infrastruktūru, ir nepieciešams veikt pasākumus, lai uzlabotu vides kvalitāti šajā teritorijā. Turpmākajā plānošanas darbā nepieciešams teritorijas detalizētāks stāvokļa novērtējums. Īpaši svarīgi ir iegūt precīzāku ainu (teritorijā, pirms apbūves uzsākšanas, būtu nepieciešams veikt grunts piesārņojuma izpēti, hidroģeoloģisko izpēti), lai vēlāk varētu izvērtēt efektīvākos teritorijas revitalizācijas pasākumus.

Viens no galvenajiem degradēto teritoriju reģenerācijas veicinātājiem ir urbānās teritorijas ekonomiskā revitalizācija un iespējamā peļņa. Izvērtējot ekonomiskās globalizācijas un pieaugošo grūtību ietekmi uz pašreizējo Eiropas nekustamo īpašumu tirgu, var secināt, ka degradēto teritoriju loma kā ekonomikas attīstības un konkurētspējas atbalstam Eiropā ir kļuvusi arvien nozīmīgāka. Visbiežāk tas tā ir tradicionālajās bijušajās industriālajās teritorijās, kur arvien biežāk tiek apzinātas ekonomikas iespējas saistībā ar degradēto teritoriju attīstības maiņu.

Degradēto teritoriju revitalizācija ir stimuls ekonomikas attīstībai un tā ietekmē dažādas tirgus jomas: zemes tirgu; nekustamā īpašuma tirgu; darba tirgu; kapitāla tirgu; finanšu tirgu; resursu tirgu; infrastruktūras tirgu; inovāciju tirgu.



1.4.8. Esošā inženierapgāde.

1.4.8.1. Elektroapgādes tīkli.

Slokas iela sarkanajās līnijās atrodas 10kV elektrolīnija. Zemesgabala Slokas ielā 49A robežās atrodas 10/0,4kV transformatoru apakšstacija. Tuvākā Sadales tīkla Centra Reģionam piederošā transformatoru apakšstacijas atrodas zemes gabalā Slokas ielā 47A.

1.4.8.2. Ārējās apgaismes tīkli.

Esošs ielu apgaismojums gar Slokas ielas brauktuves austrumu malu.

1.4.8.3. Elektronisko sakaru tīkli.

Slokas ielā ir izbūvēti elektroniskie sakaru tīkli.

1.4.8.4. Ūdensapgādes tīkli.

Slokas iela sarkanajās līnijās atrodas pilsētas ūdensvads (d200) un (d300).

1.4.8.5. Kanalizācijas tīkli.

Slokas iela sarkanajās līnijās atrodas pilsētas kanalizācijas tīkli (d400).

1.4.8.6. Gāzes apgādes tīkli.

Slokas ielā atrodas vidējā spiediena sadales gāzes vads.

1.4.8.7. Siltumtīkli.

Detālplānojuma teritorija atrodas SIA „Jūrmalas Siltums” centralizētajā siltumapgādes zonā. Slokas ielā atrodas siltumapgādes tīkli.

1.4.9. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas	
11010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5km ierobežotas saimnieciskās darbības zona
11020105	Virszemes ūdensobjekta aizsargjosla
11090900	Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
11090700	Stingra režīma aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
Ekspluatācijas aizsargjoslas	
12030100	Aizsargjosla gar ielu - sarkanā līnija
12010101	Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu
12010300	Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu
12050200	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
12050500	Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju
12060100	Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi
12080101	Aizsargjoslas teritorija gar gāzes vadu
Sanitārās aizsargjoslas	
16080100	Aizsargjoslas teritorija ap kapsētu

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 Darījumu iestāžu teritorijā (D). Apbūves noteikumos darījumu iestāžu teritorija (D) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, 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	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	1) viesnīca: - viesu nams; 2) motelis; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - tūristu mītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības centrs; - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka; - sadzīves pakalpojumu ēkas; - apjums tirgus vai tirgus paviljoni; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts; - degvielas uzpildes stacija; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka; 5) banku iestāžu ēka; 6) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 7) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi: - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām; 8) azartspēļu ēka. (2) Sabiedriskā iestāde: 1) pārvaldes iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) reliģiska iestāde; 4) sporta ēka un būve. (3) Satiksmes un sakaru ēka: 1) automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām). (4) Palīgizmantošana: 1) apsardzes ēka; 2) publiskās tualetes ēka.	1) viesnīca: - viesu nams; 2) motelis; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - tūristu mītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības centrs, - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka; - sadzīves pakalpojumu ēkas; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekts; - degvielas uzpildes stacija; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka; 5) banku iestāžu ēka; 6) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; -7) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi; - vasaras tipa kafejnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām; 8) azartspēļu ēka. (2) Sabiedriskā iestāde: 1) pārvaldes iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) sporta ēka un būve. (3) Satiksmes un sakaru ēka: 1) automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām). (4) Palīgizmantošana: 1) apsardzes ēka; 2) publiskās tualetes ēka.
Apbūves blīvums	Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums - 40%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	Apbūves intensitāte atkarībā no atļautā stāvu skaita, bet nepārsniedzot 300%.	Darījumu iestādēm – 300%; Sabiedriskajām iestādēm - 200%.
Maksimālais stāvu skaits	Darījumu iestādēm – 8 stāvi. Sabiedriskajām iestādēm - 5 stāvi..	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā	Zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija -	Tiek ievērots.

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
brīvā teritorija	25%.	

1.5.3. Apbūves nosacījumi.

Detālplānojuma risinājums nosaka būvlaidi gar Slokas ielu. Būvlaide gar Slokas ielu tiek noteikta 6m attālumā no Slokas ielas sarkanās līnijas.

Ir noteikta apbūves līnija 10m attālumā no zemesgabala robežām, zemesgabala Slokas ielā 49A dienvidu un rietumu daļā, kas robežojas ar zemesgabaliem Slokas ielā 49b un Slokas ielā 51. Apbūves līniju starp zemes vienībām Slokas ielā 49A un Dubulti 3520 noteikta pa zemesgabalu juridiskām robežām, balstoties uz savstarpējām vienošanām.

Izstrādājot ēku tehniskos projektus apbūves līniju starp zemesgabalu robežām drīkst samazināt, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.

Detālplānojuma risinājums nosaka maksimālo apbūves stāvu skaitu darījumu iestādei – 8 stāvi un sabiedriskai iestādei – 5 stāvi.. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Autostāvvietu izvietojumam ir atļauts izmantot pazemes telpas, cokolstāvu vai ēku pirmos stāvus, kā arī virszemes- atklātās stāvvietas. Labākais risinājums izvērtējams ēku tehniskā projekta stadijā.

Padomju laika periodā Dubultos, teritorijas daļā starp Lielupi un dzelzceļa ir izveidojies daudzstāvu dzīvojamais rajons „Pentagons”. Šajā rajonā trūkst darījumu, izpriecās, tirdzniecības centru izbūves teritorijas. Bijušās ražošanas teritorijas Lielupes krastā ir ideāla vieta, lai veicinātu modernu daudzfunkcionālu apbūves kompleksu attīstību. Līdz ar to plānojot teritorijas turpmāko attīstību, izvērtējot ekonomisko situāciju (piedāvājumu un pieprasījumu), tiek tik veidoti darījumu un sabiedriskā rakstura objekti. Pielaujams izmantot plānotās apbūves pēdējo stāvu tirdzniecības (kafejnīca, restorāns, bārs) objekta izvietojumam, nodrošinot plašu, atvērtu skatu uz apkārtni.



Priekšlikumi autostāvvietu izvietojumam.

Apbūves izvietojums detālplānojuma teritorijā risināms tehniskā projekta stadijā. Ēku jumtus ieteicams izmantot, kā jumta dārzus, terases. Tas ir lielisks risinājums pilsētvīdē ar intensīvu apbūvi. Detālplānojuma teritorijā jāliek jumti

radītu vienotību ar apkārtējo vidi. Jumta dārzu priekšrocības ir: tie pievieno vērtību nekustamajam īpašumam, darbojas kā kondicionieris vasarā un kā siltumizolācija ziemā, samazina putekļu un trokšņu piesārņojumu, rada skābekli, uzlabo gaisa mitrumu, samazina pārlietu augstās temperatūras pilsētas vidē, iespējams samazināt notekūdeņu cauruļu diametrus, iegūta papildus platība atpūtai, radīta dabai draudzīga vide ar putniem, tauriņiem, u.c.



Jumta dārzu piemēri.

1.5.5. Piekļūšana.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek plānota no Slokas ielas, veidojot katram apbūves gabalam savu iebrauktuvi. Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana, pamatojama tehniskā projekta izstrādes stadijā.

Visās apbūves teritorijās ir jāparedz piebrauktuves ikvienai ēkai un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; iebrauktuves un izbrauktuves pazemes autostāvvietās; 2 joslu piebrauktuves plānotajām ēku grupām; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm; pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu brīvu piekļuvi.

Veicot ielas un laukumu izbūvi, jāievēro MK noteikumi Nr. 1148 „Vietējās pašvaldību teritorijas plānošanas noteikumi”, Būvniecības likuma, likuma „Par autoceļiem”, „Aizsargjoslu likuma”, spēkā esošo ceļu projektēšanas noteikumus un standartus LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi).

1.5.6. Teritorijas labiekārtojums.

Mainoties valsts iekārtai un ideoloģijai mainās arī apstādījumu sociālā loma un sabiedrības izpratne par apstādījumu nozīmi gan pozitīvā, gan negatīvā virzienā. Līdz ar iedzīvotāju skaita, pilsētas apbūves aizņemtās platības, transporta intensitātes un gaisa piesārņojumu pieaugumu, mainās apstādījumu nozīme pilsētas teritorijā.

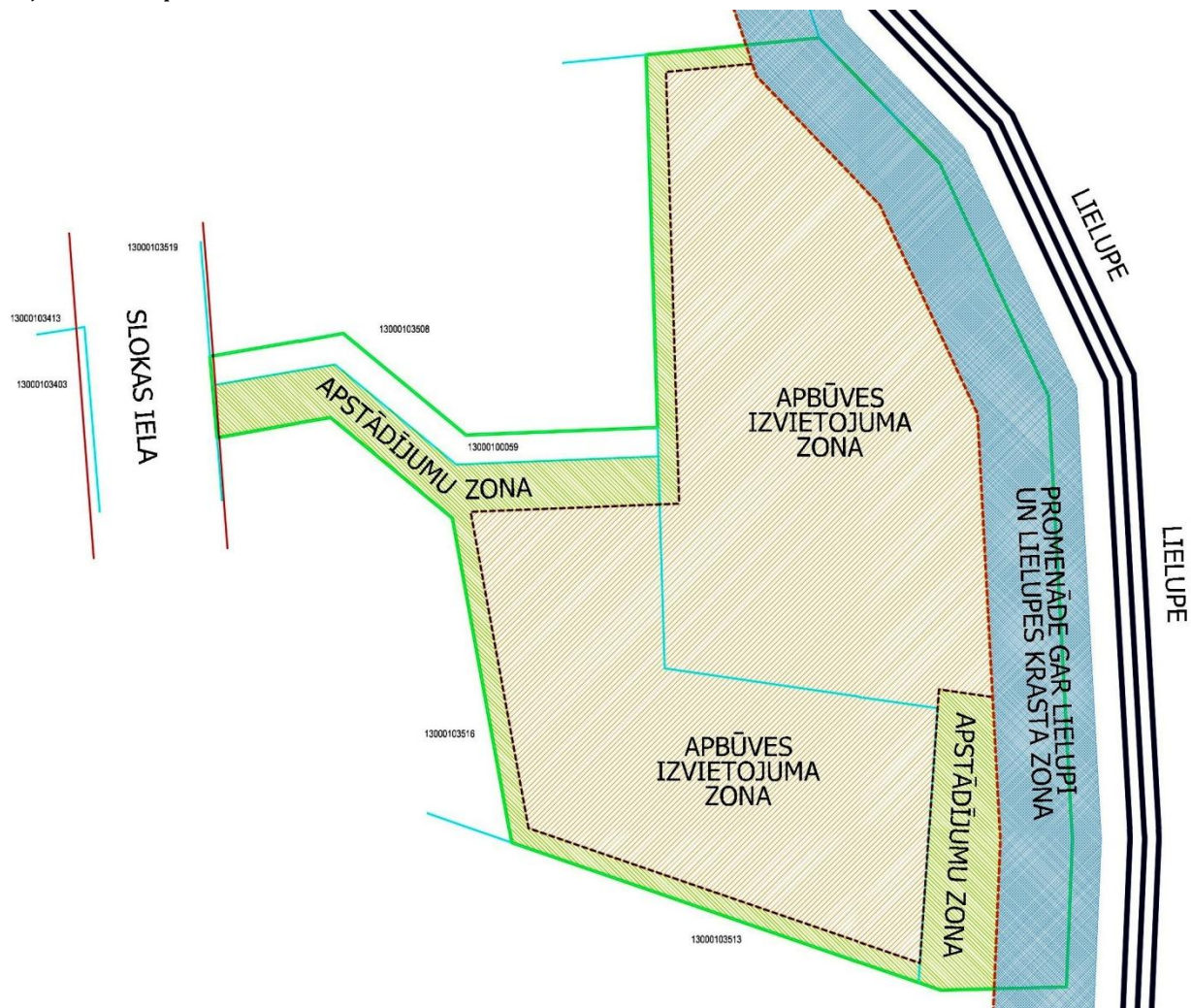
Apskatāmā teritorija šajā aspektā jau ir pakāpienu augstāka, par līdzīgiem projektiem Latvijas tirgū, tā iemesla dēļ, ka viens no teritorijas kvalitatīvas un veiksmīgas attīstības faktoriem ir meža un upes tuvums. Lai saglabātu esošās dabas vērtības un pastiprinātu to estētisko vērtību, teritorijā tiek plānotas zaļās zonas, tādējādi sasaistot esošās dabas vērtības ar perspektīvo apbūvi. Plānotajās apstādījumu teritorijās jāparedz dažādas aktivitātes iedzīvotāju brīvā laika pavadīšanai - bērnu rotaļu laukumi, atpūtas zonas, krasta līnijas labiekārtojumu u.c.

Detālplānojuma teritorija tiek sadalīta galvenajās zonās :

1. apstādījumu zona,
2. apbūves izvietojuma zona;

Mērķis - dažāda augstuma, formas un skaita koku un krūmu grupas, kuras veidos detālplānojuma teritorijas apstādījumu struktūru, pildot dažādas funkcijas - ekoloģiskās, ekonomiskās un sociālās, tādējādi norobežojot apbūves

zonu no mašīnu plūsmas, trokšņa un dūmgāzēm un nepievilcīgo skatu uz pieguļošo ražošanas zonu, bet atverot skatu – pieejamību Lielupei.



Galvenās teritorijas apstādījumu un labiekārtojuma zonas. Shēma Nr.4.

Teritoriju labiekārtojums risināms atsevišķi, vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritoriju labiekārtojumu ir jāsaglabā publiski pieejamu un neiežogotu publisko ārtelpu un publiskās apstādījumu teritorijas.

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.

Apstādījumu zona.

Ielas ir daļa no publiskās telpas, līdz ar to tai ir jābūt pieejamai un atraktīvai. Viens no svarīgākajiem ielas publiskās telpas elementiem ir koks. Koku stādījumi gar ielām ir svarīga pilsētas sastāvdaļa. Tā ir pilsētas vērtība un pilsētas ainavas struktūras pamatelements, ieņemot noteicošu lomu un unikālu raksturu, bet tai pašā laikā - daļa no pilsētas estētiskās kvalitātes veidotājiem.

Apstādījumu zonā ir ieteicams augus stādīt dažādos līmeņos, lai mīkstinātu cilvēka un ēku proporciju. Koku un krūmu stādījumu mērķis nav veidot alejas, bet veidot stādījumus nelielās līniju grupās. Augi līniju grupās viens no otra stādāmi vismaz vainagu platuma attālumā. Tādā veidā ielu apstādījumi ēkām veidotu zaļu fasādi.

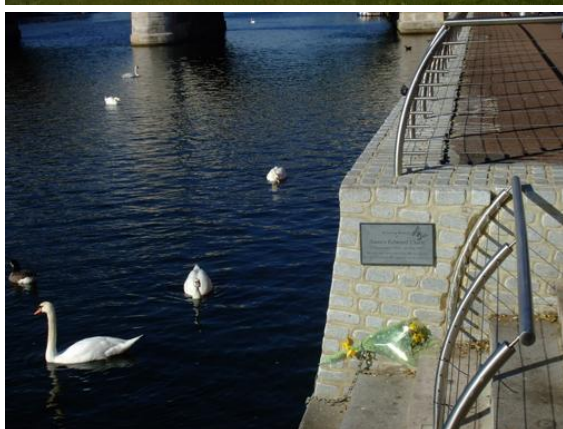
Šajā zona pieļaujams izvietot piebraucamos ceļus, gājēju ceļus, dažādus labiekārtojuma elementus (soliņus, lapenes, pergolas, utt.).

Perspektīvā promenāde gar Lielupi un Lielupes krasta labiekārtojuma zona.

Apskatot zemesgabala Jūrmalā, Slokas ielā 49A attīstības perspektīvu, detālplānojuma risinājums piedāvā promenādes gar Lielupi un Lielupes krasta labiekārtojuma zonu saglabāt kā neapbūvētu teritoriju, t.i., neplānojot kapitālu ēku celtniecību, bet paredzot hidrobūves, kas nepieciešamas akvatorijas ekspluatācijai, kā arī elingi laivu piestātņu izvietojumam, ciktāl tas nenonāk pretrunā ar vides un ekoloģiskiem apstākļiem, veicinot publiskās ārtelpas attīstību un aktīvu to izmantošanu.

To ieteicams izveidot kā rekreācijas zonu ar gājēju un velo celiņiem, soliņiem, skatu laukumiem, laipām, pludmali un koku stādījumiem gruntī, kā arī nelieliem vieglu konstrukciju atpūtas objektiem (sezonas rakstura kafējnīcas, tirdzniecības, u.c. objekti). Perspektīvā neizslēdzot iespējas arī attīstīt peldošu objektu izvietojuma tieši uz ūdens.

Veicot krasta izbūvi izvērtējama krastu nostiprināšanai nepieciešamais konstruktīvais risinājums - impregnētie koka pāļi, laukakmeņi, PVC rievpiļi u.c. Šāds risinājums ieteicams izstrādājot zemesgabala Dubulti 3520 turpmāko detalizāciju.



Labiekārtojuma priekšlikumi.

Apbūves izvietojuma zona.

Apbūves izvietojuma zonā paredzēti labiekārtoti iekšpagalmi. Kokus ieteicams stādīt dažādos līmeņos, veidojot 0.45 m virs zemes paceltas apdobs, radot iespēju šo apdobju malas izmantot kā soliņus. Blakus veidojot arī nelielas atkritumu urnas. Dekoratīvajās apdobs malās ieteicams veidot iebūvētu apgaismoju, kas radīs sānu gaismu. Iekšpagalmu segums – dažāda krāsas granīts un bruģis, veidojot nelielus koka seguma laukumus dažādu pasākumu rīkošanai,

Veidojot apbūves izvietojuma zonas apstādījumus, ir jāparedz jaunu koku stādīšana gar piebraucamajiem ceļiem. Kokus ieteicams stādīt atsevišķās grupās un pietiekamā attālumā, ievērtējot iespējamās koku lapotnes nākotnes apmērus, no projektējamo ēku logiem.

Piebraucamie ceļi zonā projektējami, ievērojot ugunsdrošības prasības, ēku un ieeju tajās izvietojumu, projektējami ar divvirzienu kustību, ar asfaltbetona vai betona bruģakmens iesegumu, bet gājēju celiņi ar betona bruģakmens iesegumu. Saimnieciskās funkcijas ietver piebraucamos ceļus ar autostāvvietām un atkritumu konteineru laukumus.



Pagalmu labiekārtojuma priekšlikumi.

1.5.7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana.

Saskaņā ar 2012.gada 5.aprīlī sniegto Latvijas vides, ģeoloģijas, meteoroloģijas centra informāciju Nr.4-6/477 Lielupes maksimālais ūdens līmenis ar 10% applūšanas varbūtības atzīmi detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā (zemesgabali Slokas iela 51 un 55B) ir 1.54m Baltijas jūras sistēmā (m BS). Teritoriju ar appludinājuma varbūtību reizi 10 gados (10%) noteikšanā detālplānojuma teritorijai izmantots arī Procesu analīzes un izpētes centra pētījums „Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta „Lielupe” un rekomendāciju izstrāde plūdu riska samazināšanai un teritorijas aizsardzībai”. Pētījuma pasūtītājs ir Jūrmalas pilsētas dome, līgums Nr.1.1-16.4.3/900, februāris-2012. Applūstošās teritorijas robeža, saskaņā ar minēto pētījumu, ir uzrādīta projekta grafiskajā materiālā.

Zemesgabalā Slokas 49A zemes virsmas augstuma atzīmes ir vidēji robežās no 2.4m līdz 3.3m. Līdz ar to teritorija atrodas ārpus applūstošās teritorijas.

Teritorijā ir nepieciešams sakārtot lietus kanalizācijas sistēmu, paredzot nokrišņu notekūdeņu novadīšanu uz Lielupi, saskaņā ar SIA „Jūrmalas ūdens” 29.01.2013. nosacījumiem Nr.1-2-3/4.

Ieteicami Lielupes upes krasta nostiprināšanas darbi, turpinot esošo nostiprināto krasta līniju, lai pasargātu Lielupes krastu no erozijas. Krasta līnijas nostiprināšanai izstrādājams atsevišķs projekts, kas saskaņojams ar piegulošo neklustamo īpašumu īpašniekiem. Esošās un plānotās apbūves aizsardzībai pret paaugstinātu grunts ūdens līmeni iespējams lietot gredzenveida drenāžu, kas aizsargājamo objektu apņem no visām pusēm vai tikai no lielākās ietekes puses. Drenu vadu iebūvē gar ēkas ārējo kontūru vismaz 0,3 m zem ēkas pamata pēdas līmeņa un apber ar vismaz 0,3 m biezu grants slāni. Ēku pamatu un gredzenveida drenāžai var lietot māla vai plastmasas drenu caurules, kā arī cita materiāla perforētas caurules, kuru minimālais diametrs ir vismaz 100 mm. Drenu vada minimālais garenslīpums ir 0,3%.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājumi teritorijā precizējami turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās".

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

1.6.1. Elektroapgādes tīkli.

Plānojot projektējamo objektu izvietošanu, atkarībā no elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, paredzēt zemes gabalu transformatoru apakšstacijas izvietošanai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu un pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ceļu malās, kur būtu nodrošināta brīva pieeja apakšstacijai jebkurā diennakts laikā AS „Sadales tīkls” elektrotīklu operatīvajam personālam. Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietošanu paredzēt starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju. Paredzēt elektrosadales skapja un ievadsadales novietojuma vietas. Paredzēt vietu visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu izbūvei atbilstoši Latvijas būvnormatīviem, kā arī tehnisko noteikumu prasībām un ņemot vērā Aizsargjosla likuma un spēkā esošo normu prasības. Izstrādājot elektroapgādes projektu nepieciešamības gadījumā par transformatora apakšstacijas novietojumu jānoslēdz servitūta līgums starp AS „Sadales tīkls” un zemes īpašnieku.

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

Ja, realizējot apbūves projektu, ir nepieciešama esošo elektrolīniju demontāža, elektroietaišu pārbūve (pārvietošana vai demontāža), pirms apbūves projekta izstrādāšanas AS „Sadales tīkls” Centrālajā reģionā ir jāsaņem uzdevums projektēšanai (tehniskie noteikumi) līnijas pārbūves projektēšanai.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstība, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Kopējā aprēķinātā maksimālā slodze detālplānojuma teritorijā var sasniegt 4540kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē attīstības programmas izstrādes gaitā.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu (ielu) sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem zemes planēšanas darbiem.

1.6.2. Ārējās apgaismes tīkli.

SIA „Jūrmalas gaisma” nosaka, ka Slokas ielā, no Klints ielas līdz iebrauktuvei zemes gabalā ir jāuzstāda cinkotus apgaismojuma stabus (H-8m). Stabos jāuzliek diožu (LED) gaismekļus ar minimālo gaismas plūsmu, starp stabiem noguldīt kabeli AXPB-4X35mm². Kabeli ievilkāt aizsarg caurulē d=75mm.

1.6.3. Elektroniskie sakaru tīkli.

Slokas ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektroniskie sakaru tīkli. Projektā ir uzrādītas elektronisko sakaru tīklu pieslēgumu zonas, ielu sarkanajās līnijās, un komunikāciju izvietošanas, piebraucamo ceļu zonās. Detālplānojuma risinājums nodrošina elektronisko sakaru tīklu turpmāku attīstību.

Precīzas vietas elektronisko sakaru tīklu sadales skapiem un kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām, tiks paredzētas ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās tos jāparedz aizsargāt ar cauruli. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelecom” tehniskajiem noteikumiem un standartiem.

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta NE 50173 1 2002” tehniskās prasības.

Sakaru pakalpojumu operatoru iespējams izvēlēties, izstrādājot apbūves tehnisko projektu un izvērtējot ekonomiski izdevīgāko piedāvājumu.

1.6.4. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijā plānoto būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir iespējama uz esošajām komunikācijām Slokas ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

1.6.5. Ugunsdzēsības ūdensapgāde.

Minimālos ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām. Ugunsdzēsības un glābšanas teknikai paredzētās piebrauktuves projektē vismaz gar vienu būves fasādi, tajās nedrīkst ierīkot autostāvvietas un citus šķēršļus.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensvada diametru, sacilpojumu un hidrantu skaitu jāparedz ēku un būvju tehniskā projekta ietvaros, ņemot vērā ēku nozīmi, būvapjomu, ēku izvietojumu zemes gabalā, atbilstoši būvnormatīva LBN 222 - 99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”, kas ir apstiprināts ar Ministru kabineta 01.02.2000. noteikumiem Nr.38, ņemot vērā maksimālo ūdens patēriņu ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ūdensvada ugunsdzēsības hidrantus gar autoceļiem jāizbūvē ne tālāk par 2,5 m no brauktuves malas. Hidrantu atrašanās vietas apzīmē ar norādītājzīmēm atbilstoši standartam LVS 446:2004 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālrāsojums".

Attālumus starp ugunsdzēsības hidrantiem aprēķina, ņemot vērā kopējo ūdens patēriņa intensitāti ugunsgrēka dzēšanai un uzstādāmā hidranta tipa ūdens padeves spēju.

1.6.6. Gāzes apgādes tīkli.

Plānoto apbūvi paredzēts pievienot pie esošā vidēja spiediena gāzes vada kurš šķērso nekustamo īpašumu Slokas ielā 49A, gāzes vadam ir noteikta aizsargjosla saskaņā ar Aizsargjoslu likumu. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei plānotā piebraucamā ceļa robežās.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”. Vietas gāzes pievadiem pie ēkām paredzēt tehniskā projekta stadijā, ekonomiski izdevīgākajā vietā.

1.6.7. Siltumapgādes tīkli.

Detālplānojuma teritorija atrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Būvniecības ierosinātajam, ja tiek plānots pieslēgties centralizētajiem siltumapgādes tīkoti, nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus no SIA „Jūrmalas siltums”, uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana). Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija” un LBN 241-03 „Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas”.