

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma izstrāde zemes gabalam Jūrmalā, Jūras ielā 35, kadastra Nr.1300 009 1505, ir uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 3.aprīļa lēmumu Nr. 148 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 35”. Detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts veikt esošās dzīvojamās mājas rekonstrukciju.

Projekts ir izstrādāts uz SIA „Nonijs” 2013.gada maijā uzmērīta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, nekustamais īpašums Jūras iela 35 atrodas Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības teritorijas pieminējuma teritorijā.

Nekustamā īpašuma Jūras iela 35 zemes gabala platība ir 1977 m², tas atrodas Majoru rajonā, kvartālā starp Pilsoņu ielu, Jūras ielu un Tirgoņu ielu. Apbūves vēsturiskais raksturs ir daļēji saglabājies, kaut gan, neveicot būvju pienācīgu uzturēšanu un ekspluatāciju padomju okupācijas gados, apbūvē ir notikušas neatgriezeniskas pārmaiņas.



Foto Nr.1 Skats no Jūras ielas



Foto Nr.2 Skats no Jūras ielas



Foto Nr.3 Sānskats no Jūras ielas

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot detālplānojumam pievienotajā skīču projektā esošās dzīvojamās ēkas rekonstrukciju par laikmetīgu dzīvojamo ēku, kuras projektā ir paredzēts saglabāt esošās koka ēkas fasādes.

Projekta uzdevumi:

- Precizēt teritorijas apbūves rādītājus.
- Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
- Noteikt teritorijas apgrūtinājumus un aprobežojumus.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojuma risinājumā ir iecerēts veikt vides sakārtošanu un harmonizēšanu, veidojot telpisko kompozīciju, kas iekļaujas kvartāla starp Tirgoņu ielu, Jūras ielu un Pilsoņu ielu esošo savrupmāju apbūves vidē. Detālplānojuma izstrāde ir apvienota ar savrupmājas (privātmājas) rekonstrukcijas būvprojekta skīču projekta izstrādi, atbilstoši darba uzdevuma 6.2.5. apakšpunktā noteiktajam. Priekšskici ir izstrādājis projektēšanas birojs SIA „ARHIS”, arhitekts A. Kronbergs. Veicot esošās ēkas fasādes renovāciju (apdares materiālu maiņu un konstrukciju tehniskā stāvokļa uzlabošanu) un iekšējā plānojuma maiņu, atbilstoši skīču projektā piedāvātajam jaunajam būvprojekta risinājumam, kurā tiek izmantotas stiklotas ārsienu virsmas, kas aptver galveno ēkas fasādi. Ar jauno būvprojekta risinājumu, kurā paredzēts izbūvēt pazemes stāvu un divus virszemes stāvus, nekustamā īpašuma Jūras iela 35 īpašnieks vēlas izveidot mūsdienu prasībām atbilstošu dzīvojamo māju.

Ēkai, kas atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības teritorijas pieminekļa teritorijā, ir plānots palielināt būves apjomu (būvtilpumu) ne vairāk kā par 20% no sešās tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās Jūras iela 33, Jūras iela 37, Jūras iela 39, Jūras iela 28, Jūras iela 30 un Smilšu iela 2 esošo dzīvojamo ēku vidējā būvtilpuma 1993 m³.

Labiekārtojums

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada jūlijā zemesgabals tika apsekots dabā un sniegts atzinums par zemesgabala augošajiem kokiem. To veica biotopu eksperte docente Inga Straupe. Projektējot ēkas rekonstrukciju zemesgabalā ir paredzēts saglabāt visus esošos vērtīgos kokus. Ieteicams izvietot teritorijas apgaismojumu zemesgabala robežās gar piebraucamo ceļu un apzaļumotajās teritorijās. Teritorijas labiekārtošanas projekts ir jāizstrādā atsevišķi.

Transports un ielas

Teritorijā nav paredzēta Jūras ielas sarkano līniju korekcija. Atbilstoši izsniegto nosacījumu prasībai, projektā ir paredzēts saglabāt esošo iebrauktuvi zemes gabalā.

Nepieciešamās autostāvvietas plānots izvietot zemes gabala teritorijā, rekonstruējamās ēkas pagrabstāvā. Autostāvvietu projektēšana jāveic atbilstoši LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) prasībām. Detālplānojuma projektā ir nodrošināti nobrauktuvei nepieciešamie redzamības brīvlauki, jo plānotā apbūves atkāpe (būvlaide) no ielas sarkanajām līnijām ir 6 metri.

Ugunsdrošība

Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde tiek paredzēta no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jūras ielā.

Inženierkomunikācijas

Visi dzīvojamajai ēkai nepieciešamie ārējie inženierkomunikāciju pieslēgumi ir plānoti pie Jūras ielā esošajiem inženierapgādes tīkliem, tos skatīt grafiskās daļas lapā Nr.1 „Atļautā izmantošana, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma”.

Siltumapgāde

Siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus. Teritorijā ir paredzēta vieta vidēja spiediena gāzes vadam, ja, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus, ēkas siltumapgādes nodrošināšanai tiktu izmantota gāzes apkure.

Vertikālais plānojums

Grunts līmeņa paaugstināšana ēkas rekonstrukcijas rezultātā pieļaujama ne vairāk par 30 cm, lai būtiski neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī, lai nodrošinātu esošā reljefa saglabāšanu visā pārējā teritorijā.

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

- Detālpilnojums stājas spēkā pēc paziņojuma par detālpilnojuma apstiprināšanu publicēšanas laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”.
- Saskaņā ar detālpilnojuma risinājumiem un izstrādāto skiču projektu, pēc detālpilnojuma spēkā stāšanās jāizstrādā ēkas rekonstrukcijas projekts.
- Detālpilnojums ir realizēts pēc detālpilnojumā plānotās apbūves rekonstrukcijas projekta īstenošanas un rekonstruētas būves nodošanas ekspluatācijā.
- Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālpilnojumā veicami izstrādājot detālpilnojuma grozījumus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Sagatavoja Dace Bērziņa
