

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 137 (kadastra Nr.1300 016 0103) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku 2012. gada iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra lēmumu Nr.636 (protokols Nr.19, 24.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 137”. Detālplānojuma izstrāde 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”.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

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.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04.noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.16.10. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.03.11. noteikumiem Nr.1269 "Adresācijas sistēmas noteikumi”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,;
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA “Lattelekom”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- SIA „Jūrmalas Siltums”;
- VAS “Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa,;

- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Kāpu ielā 137 (2012.gada novembra, vides eksperte Egita Grolle);
- 2013.gada maijā izgatavota meža inventarizācija, inventarizācijas veicējs Arnolds Prokopovičs;
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāti 1:500, (2012.gada decembris, SIA INTRA MTD).

Detālplānojuma sastāvs

I DAĻA:

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

2. Grafiskā daļa, kura sastāv četrām karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Zemesgabalu veidošanas plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

II DAĻA: 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.

III DAĻA: Teritorijas situācijas raksturojuma materiāli. Ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, inženiertopogrāfisko plānu un dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Projekta mērķis ir izvērtēt zemesgabala sadalīšanas iespējas, atbilstoši kopīpašumā esošajām daļām, nosakot katra zemes vienībai apbūves rādītājus un atļauto (plānoto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem 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.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

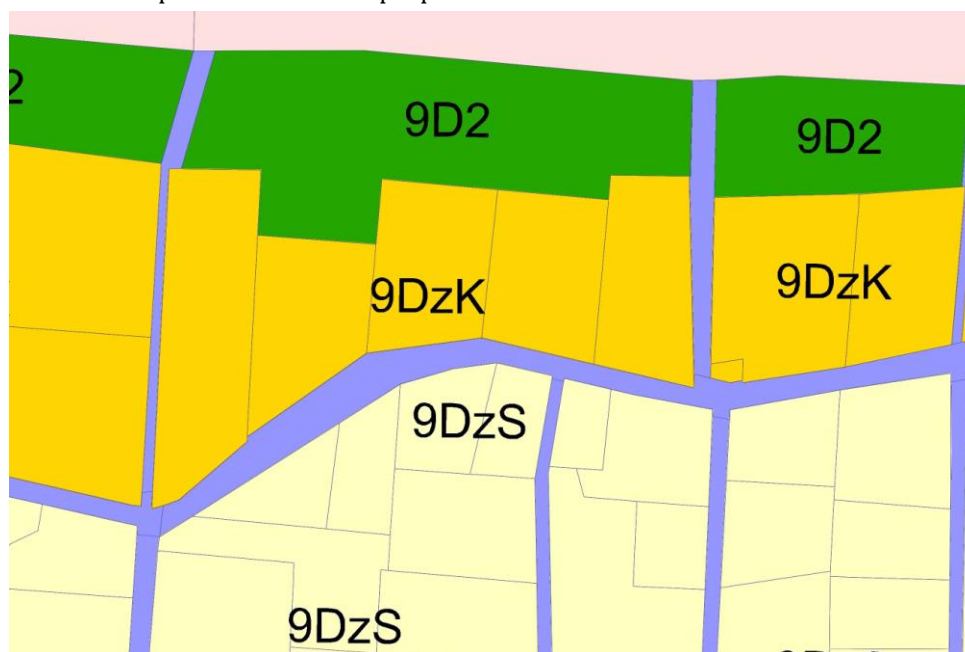
- zemesgabalu veidošanas nosacījumus;
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

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

Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 137 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 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”.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Dabas teritorija (D2)

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Shēma Nr.1.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos savrupmājas apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012.gada Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts, detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.1.punkts.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „Detalizētas plānošanas teritorijas”, zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 135 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

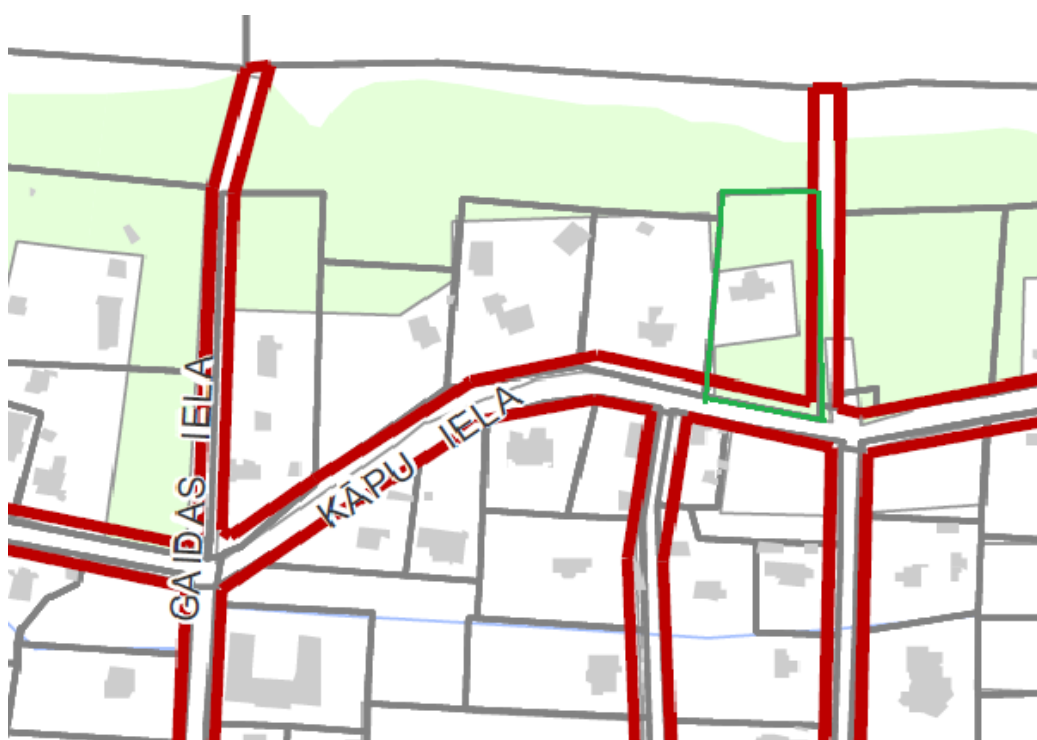
Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā - Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir – savrupmāja.

APBŪVES RĀDĪTĀJI SASKAŅĀ AR SPĒKĀ ESOŠO TERITORIJAS PLĀNOJUMU:

maksimālais apbūves blīvums	12%
maksimālā apbūve intensitāte	31%
minimāla brīvā zaļā teritorija	63%
būves augstus un stāvu skaits	12 m, 2.5 stāvi

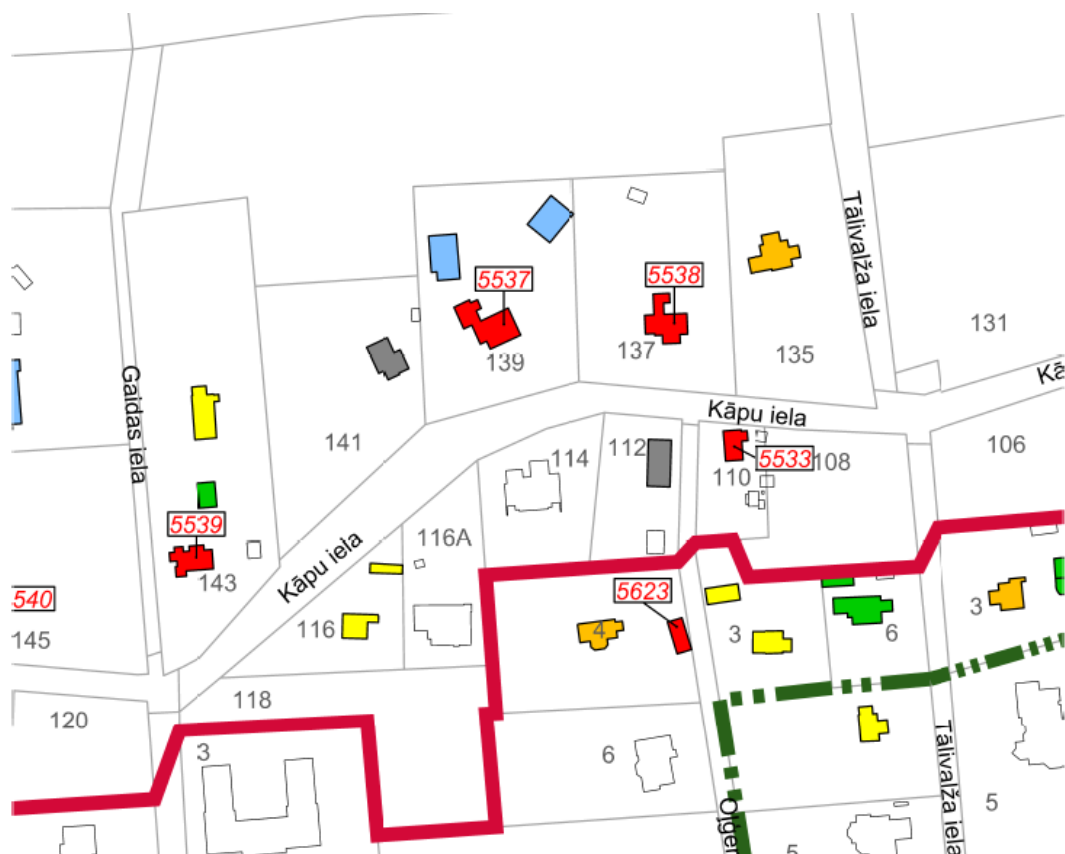
Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.

Sarkano līniju detālplānojums iekļauts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā „Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā.



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Sarkano līniju plāns. Shēma Nr.2.

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.



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 5467 Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.

BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
- Fona apbūvi veidojoša būve
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
- Vēsturiska industriāla būve
- Pārvērtējama būve

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu „Jūrmalas apbūves izvērtējums”. Shēma Nr.3.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētbūvniecības 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 dzeltenu smilšu pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala dzīvojamajos 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.

Laika posmā pēc 2000.gada kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam, Kāpu ielas jūras pusē, raksturīgs divas būvlaides - pirmajai raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrais - apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošā Kāpu reljefa un meža ainaviskās priekšrocības. Kvartālā, kurā atrodas zemesgabals Kāpu ielā 137 - starp Tāivalža, Gaidas un Kāpu ielām vienlaicīgi pastāv abas Kāpu ielai raksturīgās būvlaides.

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

Detālplānojuma teritorijā iekļautai zemesgabals Kāpu ielā 137 un blakus esošais zemesgabals Kāpu ielā 139 nav saglabājis savas vēsturiskās zemesgabala robežas, kādas tās bija noteiktas 20.gadsimta sākumā.



Zemesgabalu struktūra uz 1940.gadu.

Tā pat kā ēku apjomi pilsētā palielinās, tā arī pakāpeniski notiek esošo zemesgabalu sadalīšana mazākās zemes vienībās. Laika posmā no 2000.gada līdz šim laikam ir notikusi kvartālā starp Zaru ielu, Kāpu ielu un Rožu ielu zemes vienību sadalīšana, kā arī atsevišķu zemes vienību Kāpu ielā 103, Kāpu ielā 105, Kāpu ielā 151, Kāpu ielā 97 sadalīšana. Līdz ar to varam uzskatīt, ka ir pārveidota pilsētībūvniecības pieminekļa autentiskā struktūra.

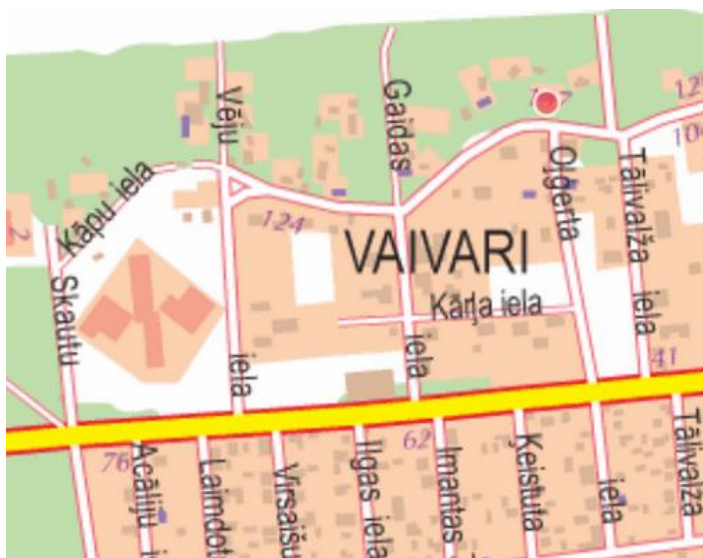
Kā viens no galvenajiem faktoriem zemesgabala sadalīšanai, ir zemes īpašnieku nevēlēšanās dzīvot kopīpašumā, jo izejot no kopīpašuma zemes īpašumu vienkāršāk ir apsaimniekot, un otrs faktors, ir nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu politika.

1.4.2. Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
Kāpu iela 137	13000160103	ALEKSANDRS JEREMEJEVS	1807
		GAĻINA RUSINOVA	2249
		KOPĀ	4056

Zemesgabala līdzīpašnieki ir vienojušies par kopīpašuma lietošanas kārtību, atbilstoši īpašumā esošajām domājamām daļām. Iekšējā sadalījuma plāns ir priekšlikums detālplānojumā paredzēt zemesgabala sadali.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.

Plānojamā teritorija 4056kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Asaru rajonā, kvartālā starp Gaidas ielu, Kāpu ielu, Tāļivalža ielu un pludmali. Zemesgabals vēsturiski ir apbūvēts, ievērojot Kāpu ielai raksturīgās divas būvlaides.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem - uz zemesgabala Jūrmalā, atrodas viena pamatceltne - dzīvojamā māja kad.nr.13000160103001, divas palīgceltne kad.nr.13000160103002 un palīgceltne- pagrabs, kurai nav piešķirts kadastra numurs.

Dzīvojama ēka ar kadastra Nr. 13000160103001 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības numurs 5538. Zemesgabala dziļumā esošā apbūve ir veidota „padomju laika” periodā. Zemesgabala esošais apbūves blīvums 5.4%, apbūves intensitāte 8%.

Zemesgabals Kāpu ielā 137 ir izveidots 2001.gada sākumā veicot zemesgabala Kāpu ielā 137/139 reālo sadali. Jūrmalas pilsētas dome 2001.gada 18.jūlijā pieņēma lēmumu Nr.344 „Par zemesgabala sadalīšanu Jūrmalā, Kāpu ielā 137/139”. Ar lēmumu sadalīts zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 137/139 ar kopējo platību 8310 m², atdalot zemesgabalu 4056 m² platībā. Atdalītajam zemesgabalam 4056m² platībā piešķirot adresi Jūrmalā, Kāpu ielā 137.

Detālplānojuma teritorijai ir garena taisnstūra forma, kura orientēta ziemeļu- dienvidu virzienā. Teritorijas reljefs ir mainīgs. Teritorijas DR daļa reljefs ir līdzens, šajā teritorijas daļā atrodas dzīvojamā ēka, bet teritorijas ziemeļu un austrumu daļā saglabājušies izteikti kāpu vaļņi, šajā teritorijas daļā ir ievietots bruģēts ceļu tīkls ar palīgceltni.

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada novembrī tika sniegts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (atzinumu skatīt - Citi dokumenti). Atzinuma mērķis bija teritorijas izvērtēšana un atbilstības Eiropas Savienības aizsargājamam meža biotopam, Latvijas īpaši aizsargājamam meža biotopam un dabiskajam meža biotopam izvērtēšana un aizsardzības prasību noteikšana.

Teritorijas lielāko daļu veido ruderāli, cilvēku veidoti un apsaimniekoti biotopi. Zemsedzē dominē graudzāles - sarkanā auzene, parastā kamolzāle, podagras gārša, baltā madara u.c. sugas. Koku stāva dominē parastā priede, gar teritorijas dienvidu robežu sastādītas liepas. Teritorijas ziemeļu un austrumu daļā sastopams aizsargājamais biotops „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”. Antropogēnās ietekmes rezultātā, biotopa kvalitāte vērtējama ka zeme.

Zemesgabalā Jūrmalā, Kāpu ielā 137 sastopamo koku kopums atbilstoši Meža likuma 1.panta 34.punkta kritērijiem definējams kā meža zeme un mežs: tā ir teritorijas ar kokiem, kura piekļaujas blakus īpašumiem, kuros ir meža zeme

un mežs. Līdz ar to teritorijai 2013.gada maijā tika veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar inventarizācijas datiem meža zemes platība teritorijā ir 0.15ha.

Pieklūšana teritorijai ir nodrošināta no vietējās nozīmes dzīvojamām ielām – Kāpu ielas. Zemesgabala robežas ir izbūvētas divas nobrauktuves, viena pie esošās dzīvojamās ēkas, bet otra gar zemesgabala rietumu robežu, tādējādi nodrošinot pieklūšanu zemesgabala ziemeļu daļā esošajai apbūvei.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu D2 ir iela caur apbūves teritoriju, kura kalpo pieklūšanai pie īpašumiem, ka arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijai pieguļošajai Kāpu ielas daļai ir 18m.



Dzīvojama ēka 13000160103001 Kāpu ielā 137. Vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis.



Teritorijā esoša palīgēka – pagrabs- garāža.

Esošā apbūve ar piebraucamiem ceļiem teritorijas ziemeļu daļā.



Esošā apbūve ar piebraucamiem ceļiem teritorijas ziemeļu daļā.

1.4.3. Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Apbūves kvartāla robežās ir izbūvēti centralizētie sakaru, elektroapgādes, gāzes apgādes tīkli, vietējie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Kāpu ielas sarkanajās līnijās nav izbūvēta centralizētie ūdensapgādes tīkli un sadzīves kanalizācijas tīkli.

Vides un dabas resursu aizsargjoslām:

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminējta „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības nr.6092) teritorijā.

•Ekspluatācijas aizsargjoslas:

Kāpu ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Kāpu ielā 137 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 sadalīšanu divās zemes vienībās. Zemesgabala sadalīšanas priekšlikums izstrādāts atbilstoši līdzīpašnieku īpašumā esošajām domājamām daļām un noslēgtai kopīpašuma lietošanas kārtībai.

Nosacījumi zemesgabalu veidošanai:

- Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemes vienību dalīšana Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā pamatojama vienīgi, izstrādājot detālplānojumu (TIAN 23.punkts);
- Latvijas Republikas Civillikuma 1074.punkts nosaka, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu;
- Latvijas Republikas 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkts nosaka, ka , ja nepieciešams sadalīt jau apbūvētu zemes vienību, pieļaujama atkāpe no teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās zemes vienību minimālās platības, apbūves blīvuma un apbūves intensitātes, kā arī citām prasībām, ja tiek nodrošināta piekļūšana pie katras zemes vienības. Saskaņā ar šajā punktā minētajiem nosacījumiem izveidotās zemes vienības tālāk izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumam vai lokālplānojumam.

Līdz ar to zemesgabala sadale ir iespējama, jo ir ievēroti iepriekšminētie nosacījumi :

- detālplānojuma sadale tiek veikta izstrādājot detālplānojumu;
- kopīpašnieki nevēlas dzīvot kopīpašumā;
- zemes vienība ir apbūvēta, jaunajām zemes vienībām tiek nodrošināta piekļūšana no ielas

Zemesgabala plānotā adrese	Zemesgabala platība	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Jūrmala, Kāpu iela 137	2249 kv.m.	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
Jūrmala, Kāpu iela 137A	1807 kv.m.	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve

Detālplānojuma risinājums nosaka, ka ir pieļaujama teritorijas nožogošana pa zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 dienvidu un austrumu un pa zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137A ziemeļu un rietumu robežām. Nav pieļaujama žogu

izbūve starp plānotām zemes vienībām Jūrmalā, Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A. Šāds risinājums neiezīmēs jaunās zemesgabalu robežas dabā, līdz ar to plānotais dalījums vizuāli neietekmēs Kāpu ielas apbūves kopiespaidu.

Detālplānojuma risinājums, plānotajā zemes vienībā Jūrmalā, Kāpu ielā 137, paredz saglabāt esošo dzīvojamo ēku-vietējo arhitektūras pieminekli. Pieļaujama ēkas restaurāciju/rekonstrukciju, saglabājot pieminekļa oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, plānojumu un apjomu.

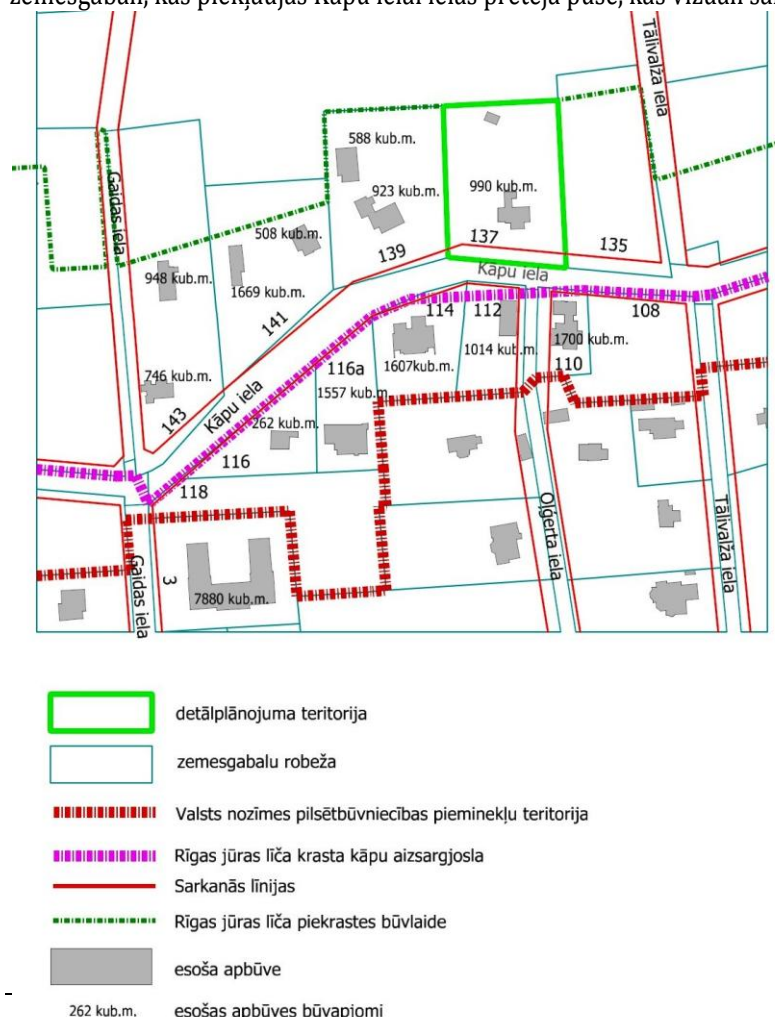
Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta arhitektūras pieminekļa redzamības nodrošinājums, kas nosaka, ka jauna apjoma izvietošana šajā zonā ir aizliegta. Līdz ar to tiek nodrošināta arhitektūras pieminekļa uztvere no Kāpu ielas.

Pieļaujama esošā pagraba pārbūve par saimniecības ēku, vai jauna apjoma izvietošana esošās apbūves (pagraba) vietā. Nav pieļaujamas kāpu reljefa izmaiņas un meža zemes atmežošanu. Apbūves koncepcija ir saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju. Jaunais apjoms nedrīkst pārsniegt ēkas 13000160103001 augstumu, ka arī nedrīkst aizsegt ēkas uztveri no Kāpu ielas.

Plānotajā zemes vienībā Jūrmalā, Kāpu ielā 137A tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, tā noteikta ņemot vērā esošās apbūves, piebraucamo ceļu un bruģētā laukuma vietas, kā arī meža zemes robežu. Plānotai apbūvei ir noteikti mazāki apbūves rādītāji, nekā to pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos. Plānotā apbūves intensitāte tiek noteikta 24%, ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, bet ēkas augstums ir samērojams ar ēkas 13000160103001 augstumu, bet kopumā nepārsniedzot 10m augstumu.

Jaunai apbūvei ir jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apbūvi ieteicams veidot koka konstrukcijās ar atbilstošiem apjoma parametriem, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze. Izpētē tika iekļauts kvartāls starp Tāļivalža ielu, Gaidas ielu, pludmali un zemesgabali, kas piekļaujas Kāpu ielai ielas pretējā pusē, kas vizuāli saistīti ar detālplānojuma teritoriju.



Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos esošās vēsturiskās fona apbūves apjomi ir nelieli no 263 kub.m. līdz 990 kub.m., jaunajai apbūvei apjomi jau ir lielāki no 1014 kub.m. līdz pat 7880 kub.m.

Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos ziemeļu pusē - izpētes teritorijas vidējais ēkas būvapjoms ir 949 kub.m, Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos dienvidu pusē - izpētes teritorijas vidējais ēkas būvapjoms ir 2373 kub.m. Vidējais būvapjoms izpētes teritorijā ir 1685 kub.m. Pieļaujama apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1.(2) punktu ir 337 kub.m.

Ņemot vērā to, ka izpētes teritorijas jaunās apbūves būvapjomi vidēji ir 2605kub.m., bet vēsturiskās apbūves vidējais būvapjoms 765 kub.m. Detālplānojuma teritorijā plānoto ēku maksimālais būvapjoms varētu būt līdz 2600kub.m.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo kvartālu būvpojumu analīze. (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, tie iegūti no kadastra un cita veida kartēm).

Veicot detālplānojuma izstrādi 2012.gada oktobrī zemesgabals tika apsekots dabā. Pēc teritorijas apsekošanas tika sniegts atzinums (pārskats) par augu sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas blīvas savrupmāju apbūve zonā kas izvietots piejūras kāpu joslā. Teritorijas Z un A daļā sastopams aizsargājams biotops „Mežainās piejūras (jūrmalas) kāpas. Antropogēnās ietekmes rezultātā, biotopa kvalitāte vērtējama kā zema, kāpas daļēji ir apbūvētas.

Saskaņā ar eksperta slēdzienu biotopa platībā nebūtu pieļaujama priežu ciršana, kā arī biotopa aizaugšana ar krūmiem, ierobežojot invazīvu sugu izplatību teritorijā.

Detālplānojuma teritorijai 2013.gada maijā ir veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar inventarizācijas datiem teritorijas Z un A daļā ir konstatēts mežs 0,15 ha platībā. Apbūvi meža zeme netiek plānota.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, jā saglabā teritorijā esošie vērtīgie koki, kuru diametri pārsniedz 50mm, kā arī teritorijai raksturīgā ainaviskā vide. Ņemot vērā teritorijas izbūves laikā veicamos darbus (ēku un komunikāciju izbūve, labiekārtošana, u.c.), teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Sadzīves atkritumu savākšanai 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.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Pieklūšana īpašumiem tiek nodrošināta no Kāpu ielas.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus ievērojot MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās” prasības.

1.6.1. Elektroapgādes tīkli

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu ielas sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Tā ka teritorijā tiek plānotas divas dzīvojamās ēkas, tad to nepieciešama 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.

Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem.

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 skiču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

1.6.2. Elektroniskie sakaru tīkli

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai pa projektējamām ielām no esošās kabeļu kanalizācijas akas Kāpu ielā, vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālā plānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, kas arī tiek ievērots. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1 2002” tehniskās prasības.

1.6.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

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 lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projektu” un Jūrmalas teritorijas plānojumu Asaru-Mellužu rajonā plānota centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve 3.kārtā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Laika posmā līdz centralizēto komunikāciju izbūvei, ūdensapgādi paredzēt no vietēja urbuma un lokālās bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības.

1.6.4. Gāzes apgādes tīkli

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 AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

1.6.5. Siltumapgādes tīkli

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.

1.7. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās var veikt zemesgabalu reālo sadali un adresu piešķiršanu, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.

Pēc plānoto zemesgabalu robežu nostiprināšanas zemesgrāmatā var uzsākt būvniecības procesu un saņemt plānošanas un arhitektūras uzdevumu projektēšanai.

Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.

Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.

Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.