

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55 uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 22.augusta lēmumu Nr.497 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. Ministru Kabineta (turpmāk tekstā MK) noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts rekonstruēt esošo apbūvi, saglabājot dzīvojamās apbūves funkciju un tās esošo izmantošanu – vienģimenes dzīvojamā ēka ar palīgēkām.

Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt zemesgabala detālplānojumu Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55, 3901 kv.m. platībā, ar kadastra Nr.1300 007 1101, paredzot esošās apbūves rekonstrukciju, nojaukšanu un/vai jaunu ēku izvietojumu, saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz)”, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Projekta uzdevumi:

1. Precizēt teritorijas apbūves noteikumus un atļauto izmantošanu.
2. Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
3. Noteikt apgrūtinājumus un aprobežojumus.
4. Nodrošināt piekļūšanu no pilsētas ielām.
5. Noteikt realizācijas kārtību.



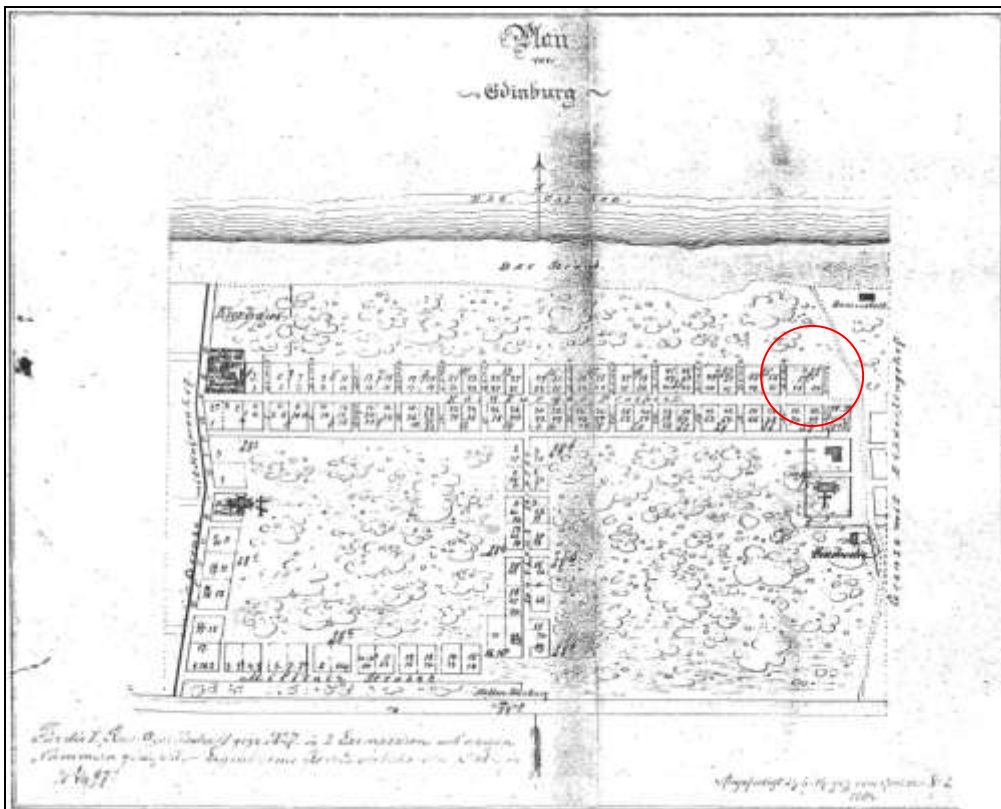
1.attēls. Skats no Ainažu ielas uz detālplānojuma teritoriju un ēkas Dzintaru prospektā 55 R fasādi.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55 atrodas "Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz)". Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083). 1999.gadā Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcija ir izdevusi "Norādījumus par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĒSTURISKAIS KONTEKSTS

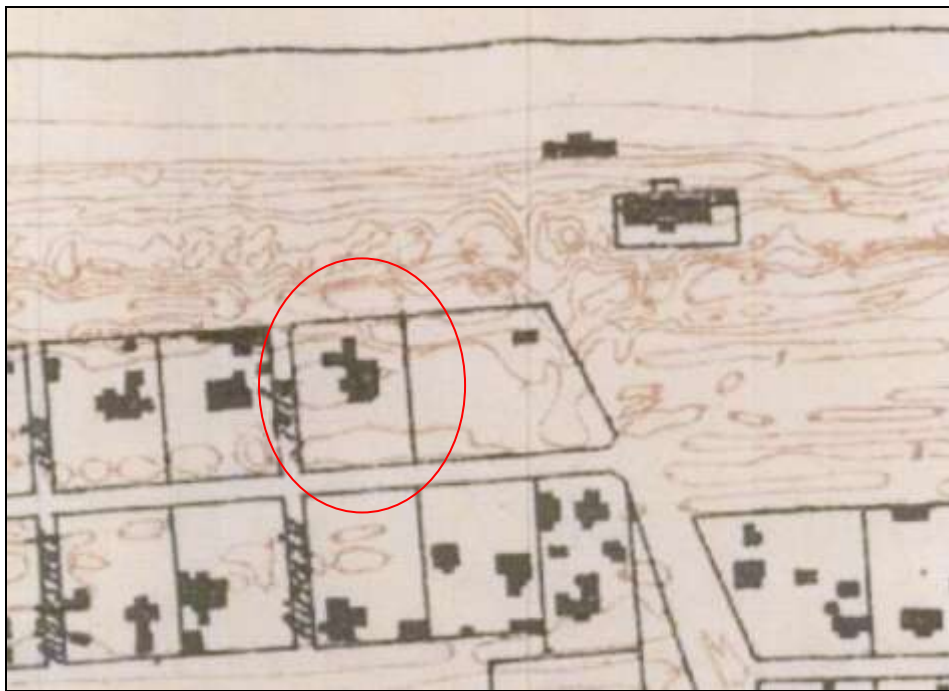
Pašreizējo Dzintaru, Bulduru un Lielupes teritorija ir bij. Bulduru (arī Bilderiņu vai Bilderliņu) muižas zeme. Vēstures avotos vārds sastopams jau 15.gs., bet kopš 17.gs. tā ir valsts muiža, un tas noteicis arī šo zemju attīstību un apbūves īpatnības. Vēl 19.gs. vidū Bulduru muižā zvejniecība ieņēma noteicošo vietu, taču parādījās pirmās ziņas par vasarnīcu būvēšanu. Dzintaru rajonā zemesgabalu sadalīšana tika uzsākta 1871.gadā. Jaunizveidotais prospekts (tag. Dzintaru prospekts) sniedzās no Bulduru prospekta sākuma līdz pat Majoru muižas robežai (tag. Turaidas ielai). Edinburgas vārdu vieta ieguva, atzīmējot 1874.gadā notikušās Krievijas ķeizara Aleksandra II meitas Marijas laulības ar Edinburgas hercogu. Zemesgabali bija lieli un tos apbūvēja bagāti ļaudis. 1897.gada Edinburgas rajona plānā (skat.2.attēlu), ir attēloti zemesgabali gar Edinburgas (Dzintaru) prospektu, kā arī plānā ir norādīti trīs zemesgabalu numerācijas varianti – no 1-27; no 1-55; no 1-57, atkarībā no zemesgabalu skaita katrā kvartālā (viens vai divi zemesgabali). Piemēram 1929.gada būvnoteikumi noteica, ka Edinburgā (Dzintaros) starp dzelzceļu un jūru zemesgabali sadalāmi gabalos ne mazākos par 1500 kv.m.. Vēsturiskā zemesgabala Dzintaru prospektā 55 adrese ir bijusi - Edinburgas prospekts 53, bet aiz pēdējā zemesgabala prospekta galā (šodien Nr.57) bija plānota vēl viena šķērsiela, kas laika gaitā ir pievienota apbūves kvartāliem, tāpat kā toreizējā meža teritorija līdz tag. Krišjāņa Barona ielai. Līdz ar to, Edinburgas (Dzintaru) prospekta pēdējais apbūves kvartāls un zemesgabals (šodien Nr.57) ir ieguvis neregulāru formu.



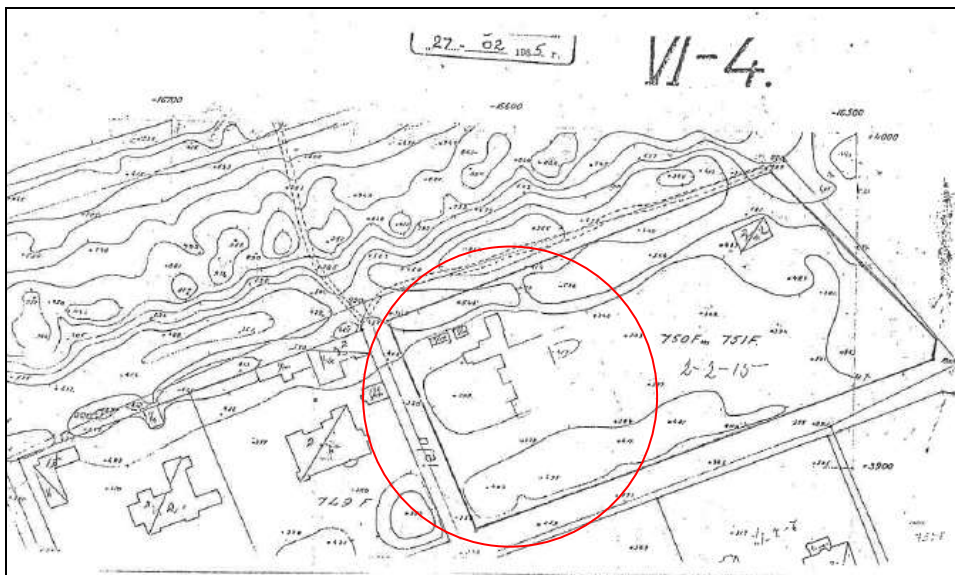
2.attēls. Edinburgas rajona plāns no 1897.gada.

Latvijas brīvvalsts laikā – 1922.gadā, latviskojot rajonu nosaukumus, Edinburgu pārdēvēja par Dzintariem. Bij. Bulduru muižas teritorija vienlīdz attīstījās gan kā privātu vasarnīcu un dārzu, gan kā pansiju un sanatoriju rajons. 20.gs.sākumā rakstīja, ka „augstākās sabiedrības kūrorts Edinburga daudzām atgādina Rietumeiropas pilsētu „West End” rajonus tai ziņā, ka šeit lielas, aristokrātiskas un krāšņas villas”.

1936.gada Dzintaru rajona plānā (skat. 3.attēlu) Dzintaru prospekta pēdējā kvartālā jūras pusē bija divi zemesgabali – Dzintaru prospektā 55 un 57, bet jau 1939./1940.gada plānā zemesgabali bija apvienoti vienā (750F un 751F) ar adresi Dzintaru prospektā 55/57 (skat.4.attēlu). Pēc Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīvā esošajiem dokumentiem ir zināms, ka 1939.gada 20.aprīlī nekustamo īpašumu iegādājās Rūdolfs Mūrnieks. 1941.gadā īpašnieks Rūdolfs Mūrnieks tika apcietināts un 1942.gadā notiesāts, bet viņa ģimene represēta. Namīpašums tika denacionalizēts 1990.gadā, bet likumīgo mantinieku īpašuma tiesības uz zemi tika atjaunotas 1993.gadā – uz zemesgabalu Dzintaru prospektā 55/57, ar kopējo platību ~8022.kv.m. Zemesgabals atkal tika sadalīts 1995.gadā, ar Jūrmalas pilsētas domes 18.maija lēmumu Nr.552.



3.attēls. Dzintaru rajona plāna fragments no ~1936.gada.



4.attēls. Dzintaru rajona plāna fragments no ~1939./1940.gada.

Ēka Dzintaru prospektā 55 arī ir celta 20.gs. sākumā (~1910.gadā). Ēka ir salīdzinoši liela apjoma, asimetriska, būvēta divstāvu koka karkasa konstrukcijā. Ēka ir bijusi dekorēta ar Jūrmalas arhitektūras stilistikai raksturīgiem kokgriezuma dekoriem – akcentētām dzegām, pilastriem, aplikatīvu līstīšu dekoru terases paneļos. Savā pastāvēšanas laikā tā ir piedzīvojusi vairākkārtējas pārbūves, kuru laikā ir zudusi lielākā daļa no ēkas dekoriem, kā arī izmainīta ēkas sākotnējā kompozīcija. Aizbūvēta terase ēkas DA fasādē, kā arī nojaukts apjoms R fasādē.

1993.gada 15.septembrī tika izdots darba uzdevums ēkas kapitālā remonta – restaurācijas projekta izstrādei. Ēkas pārbūves projekts tika izstrādāts un saskaņots 1994.gadā (arhitekts Roberts Kozlovskis), bet žoga izbūves projekts - 1995.gadā (arhitekts Gunta Ozoliņa).



5., 6.attēls. Ēkas Dzintaru prospektā 55 DA fasāde un terases margas fragments.

Detālplānojuma teritorijai netālu esošajā zemesgabalā Dzintaru prospektā 53 – Ainažu ielas otrā pusē, atrodas arhitekta Vilhelma Bokslava (1858 – 1945) projektētas un 1909.gadā celtas ēkas. Ēkas ir izteismīga nacionālā romantisma arhitektūra, kuru spilgtākā iezīme ir monumentālais divslīpju jumts, lodžijas un etnogrāfiski motīvi detaļās. Galvenā ēka ir atvirzīta no ielas, priekšplānu atvēlot meža parka apstādījumiem. Bez dzīvojamās ēkas celtnu kompleksā ir vēl kalpotāju māja un ratnīca. Tautiskā (nacionālā) romantisma arhitektūra Latvijas republikas laikā bija loģisks turpinājums jūgendstilam, kura viens no izteiksmes veidiem bija tautas būvmākslas un etnogrāfisko motīvu stilizācija.



7., 8.attēls. Skats uz esošo apbūvi Dzintaru prospektā 53 no Ainažu ielas.

ESOŠĀ SITUĀCIJA

Dzintari ir viens no raksturīgākajiem un labāk saglabātiem Jūrmalas rajoniem ar vēsturisko plānojumu un koka apbūvi. Šodien Dzintaru rajonu vislabāk atpazīst pēc slavenās Dzintaru koncertzāles, kas ir ilgu gadu Jūrmalas koncertdzīves norišu centrs, bet detālplānojuma teritorijai tuvāk atrodas Bulduru luterāņu baznīca (pie Krišjāņa Barona ielas, vēsturiski – Vidus prospekta galā), kā arī Jūrmalas lielākie Otrā pasaules kara karavīru kapi ar pieminekli (aiz zemesgabala Dzintaru prospektā 57, Krišjāņa Barona ielas pretējā pusē).

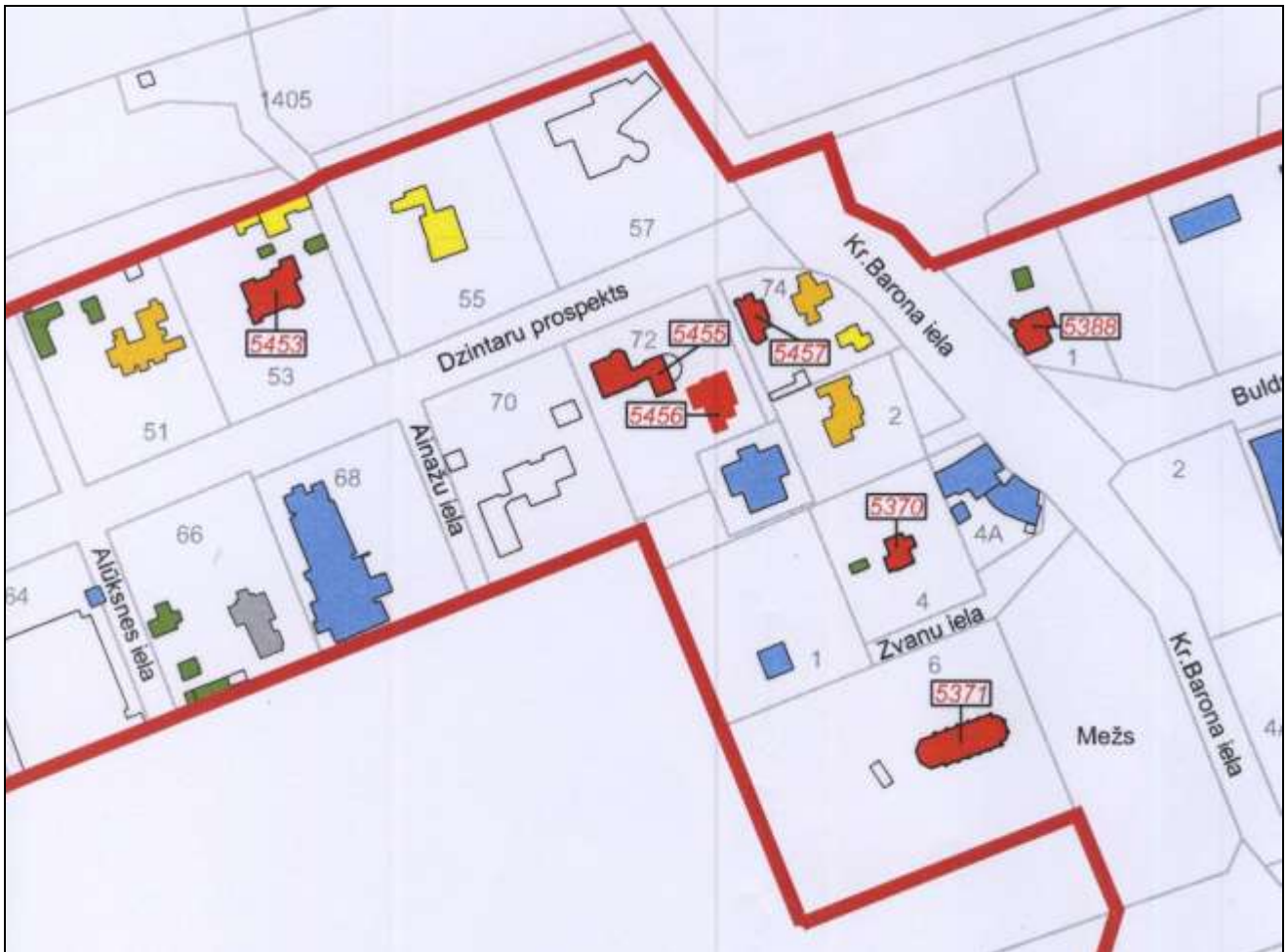
Vistuvāk detālplānojuma teritorijai šodien darbojas viesnīca „Amber Sea hotel”, Dzintaru prospektā 68, kas atrodas Dzintaru prospekta un Ainažu ielas krustojuma pretējā pusē. Viesnīca izvietota 20.gs. otrā pusē celtā un salīdzinoši nesekmīgi rekonstruētā ēkā, izmantojot mūsdienīgus apdares materiālus, arhitektonisko formu un izteiksmes veidus. Vienlaicīgi ēku kompleksa arhitektūra nekonfliktē ar tās apkārtnē esošo vēsturisko arhitektūru. Pārējā apbūve, kas atrodas detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā, tiek izmantota tikai kā dzīvojamā apbūve.



9.attēls. Skats uz esošo apbūvi Dzintaru prospektā 68 no detālplānojuma teritorijas.

Detālplānojuma ietvaros apskatītas ēkas un būves, kas atrodas Dzintaru prospektā starp Alūksnes ielu un Krišjāņa Barona ielu. Atbilstoši apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un veicot teritorijas apsekošanu dabā ir konstatēts ka šajā Dzintaru rajona daļā ir saglabājušies 6 valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, 3 arhitektoniski un pilsētībūvnieciski vērtīgas ēkas (kas saglabājamās vai rekonstruējamas), un 3 ēkas, kas noteiktas kā vēsturiskās fona apbūves ēkas. Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada. (Skat. 10.attēlu „Vēsturiskās apbūves izvērtējums”). Vēsturiski zemesgabalā atradās arī vairākas atsevišķi izvietotas palīgēkas, kas detālplānojuma uzsākšanas brīdī ir nojauktas vai sabrukušas.

Fona apbūvi veidojošu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kas veido Jūrmalas tradicionālo pilsētībūvniecisko struktūru. Saskaņā ar Jūrmalas Apbūves noteikumu 138.1.punktu fona apbūves ēkas atļauts pārbūvēt, uzlabojot to arhitektonisko kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus vidē iederīgus objektus.



10.attēls. Vēsturiskās apbūves izvērtējums.

Fragments no Jūrmalas teritorijas plānojuma materiāliem, 2013.gads.

Esošā dzīvojamā ēka zemesgabalā Dzintaru prospektā 55 ir klasificēta kā vēsturiskā fona apbūve. Tā ir divstāvu ēka, būvēta koka konstrukcijās. Ēkā, vienā būvmasā ir savienoti divi apjomi, pamatapjoms un izvērsta piebūve. Ēka ir neapdzīvota, sliktā tehniskā stāvoklī, iekštelpas demolētas.

Pēc ēkas īpašnieka pasūtījuma, 2013.gada maijā arhitekte Gunta Ozoliņa veica dzīvojamās ēkas un kultūrvēsturiskās vides novērtējumu, kura materiāli ir pievienoti detālplānojuma pārskata daļai. Arhitekte savā atzinumā ir sniegusi sekojošas rekomendācijas: „Dzīvojamā ēka ir raksturīgs 20.gadsimta sākumā celts pansijas tipa apbūves piemērs. Ēkas arhitektonisko kvalitāti pazemina daļēji aizbūvētā veranda, pārbūves ēkas pamatapjomā (iespējams ir bijuši divi balkoni) un paplašinātā piebūves daļa, kas zaudējusi raksturīgā vasaras virtuves kā būvtipa nozīmi. Ja veicot ēkas tehniskā stāvokļa analīzi, konstatējams, ka ēkas rekonstrukcija nav lietderīga, veicama ēkas fasāžu un būvdetaļu uzmērīšana, oriģinālo dekora elementu demontāža un jaunas ēkas būvniecība, saglabājot raksturīgo kompozīciju un izmantojot atjaunotās būvdetaļas”.

2013.gada jūlijā SIA „Hansaprojects” speciālisti, sertificēta būvinženiera Viktora Kopitina vadībā veica dzīvojamās ēkas Dzintaru prospektā 55 konstruktīvo elementu apsekošanu un sagatavoja ēkas Tehniskās apsekošanas atzinumu. Atzinuma materiāli ir pievienoti detālplānojuma pārskata daļai. Veicot ēkas konstrukciju un būvelementu tehnisko apsekošanu, konstatēts, ka ilgstošā un nolaidīgā ekspluatācija, neveicot kārtējos remontus un renovāciju, daudzi konstruktīvie elementi ir nolietojušies, bojāti no puves un koksngrauzņiem, neatgriezeniski deformēti, turpina intensīvi bojāties un vairs pilnībā neatbilst paredzētajai funkcijai un lietošanas mērķim. Palikusī elektroinstalācija atrodas avārijas (ugunsnedrošā) stāvoklī. Atzinumā

ir konstatēts, ka dzīvojamā ēka kopumā atrodas sliktā tehniskā stāvoklī un nav piemērota patstāvīgai apdzīvošanai (visu gadu). Atzinumā ir secināts, ka: „*levērojot galveno nesošo konstrukciju kopumā **slikto tehnisko stāvokli ar nolietojumu 65%, dzīvojamās mājas **rekonstrukcija saimnieciski nav lietderīga: apsekoto ēku ir mērķtiecīgi nojaukt.*****”



11., 12.attēls. Ēkas Dzintaru pr. 55 fasāžu fragmenti.

Apbūves kvartāla un zemesgabala robežās ir izbūvēts ūdensvads un saimnieciskā kanalizācija ar pieslēgumiem pie centralizētajiem pilsētas tīkliem Ainažu ielā, kā arī elektroapgādes tīkls. Zemesgabala teritorija ir bijusi labiekārtota, bet ņemot vērā, ka ēka pēdējos gados nav apdzīvota, arī teritorijas labiekārtojums nav apkopts un teritorija daļēji ir aizaugusi.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās Dzintaru prospekta un Ainažu ielas sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Dzintaru prospektā 55 nekustāmā īpašuma robežām, bet ir noteiktas zemesgabalā ar atkāpi no robežām, apgrūtinot 225 kv.m.. Uz ziemeļiem no zemesgabala ir noteiktas sarkanās līnijas gar esošo gājēju / veloseliņu, kas ir ierīkots paralēli pludmalei kāpu zonā.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. Detālplānojuma risinājums.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz rekonstruēt un/vai nojaukt esošo apbūvi, saskaņā ar ēkas tehniskās apsekošanas slēdzienu un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Zemesgabala sadale vai robežu pārkārtošana nav paredzēta, līdz ar to zemesgabals tiek saglabāts tā vēsturiskajās (sākotnējās) robežās un platībā, atbilstoši 19.gs. beigās plānotajai zemesgabalu un apbūves struktūrai.

Ņemot vērā esošās dzīvojamās ēkas Dzintaru prospektā 55 salīdzinoši lielo apjomu, tās īpašnieks ir iecerējis nākotnē rekonstruēt esošo dzīvojamo ēku vai realizēt jaunu apbūvi – paredzot mazāka apjoma dzīvojamo ēku, kā arī atsevišķi vai ar dzīvojamo ēku bloķētu saimniecības ēku/telpas. Paredzēts saglabāt esošo apbūves izvietojumu, ņemot vērā esošās ēku un būvju novietnes, saglabājot esošo ēkas priekšpagalmu un ārējo sānpagalmu. Papildus plānots veidot dārza labiekārtojumu teritorijas austrumu daļā, saglabājot esošās koku audzes zemesgabala ziemeļu un dienvidu daļā. Galvenās ēkas apjoma novietni un būvlaidi gar Dzintaru prospektu ir plānots saglabāt, tādējādi neizmainot kopējo Dzintaru rajona apbūves raksturu, siluetu un ainavu.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina kultūrvēsturiskās vides maksimālu saglabāšanu, ņemot vērā Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 127.punktā noteikto kritērijus:

- saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;
- saglabāts vēsturiskais apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: kvartāla vidējais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un dabas elementi;
- detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi paredz mazās arhitektūras formas un citus labiekārtošanas elementus veidot tā, lai tie harmoniski iekļautos apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu. Žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Dzintaru prospektā 57 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Dzintaru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas plānojumu šajā teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums – 20% un ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi (2.5) un maksimālo augstumu līdz 12 m.

Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji, ko precizē detālplānojumā nepārsniedzot 6. un 7.tabulā noteiktos. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu, pie atļautā apbūves blīvuma 20%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 52%, bet minimālā brīvā teritorija ir 55%.

Atbilstoši veiktās sugu un biotopu ekspertīzes atzinumam (skat. paskaidrojumu raksta sadaļu 1.4.2.), detālplānojuma teritorijas daļu ~700 kv.m. platībā aizņem izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Arī zemesgabala dienviddaļā ir saglabājies ievērojams skaits liela diametra (virs 50 cm) priežu, un neliels reljefa pacēlums ~990 kv.m. platībā. Ņemot vērā minēto, detālplānojuma risinājumi paredz šajās teritorijās saglabāt gan esošo reljefu un zemsedzi, gan arī kā saglabājamus ir noteiktas visas priedes ar diametru virs 50 cm. Saglabājamās zaļās teritorijas vien aizņem jau ~43 % no zemesgabala kopējās platības, līdz ar minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs tiek noteikts 60%, kas ir lielāks par šobrīd atļauto minimumu, bet vienlaicīgi atbilst maksimālajam apbūves blīvuma rādītājam – 15%.

Apbūves izvietojums un blīvums detālplānojuma ietvaros izvērtētajā aprēķinu teritorijā raksturojams kā nevienmērīgs. Analizētajos kvartālos abpus Dzintaru prospektam, posmā no Āraišu ielas līdz Krišjāņa Barona ielai, vidējais apbūves blīvums ir no 12% līdz 34%. Zemesgabalā Dzintaru prospektā 55 esošais apbūves blīvums ir tikai 7%, bet vidējais apbūves blīvums aprēķinu teritorijā ir 18% (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”). Lielākie apbūves blīvuma rādītāji ir konstatēti zemesgabalos, kuros ir ievietota viesnīca un mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, līdz ar to vidējais apbūves blīvums savrupmāju dzīvojamā apbūvē ir ~14%, kas nesasniedz atļautos 20%.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktu, un lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamo ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēku apjomu vairāk kā par 20%.

Izvērtējot esošos apbūves apjomus analīzei tika izvēlēta aprēķinu teritorija - ēku grupa (kvartāli), kas ir tieši vizuāli saistīti ar detālplānojuma teritoriju, ņemot vērā kvartālus atdalošās ielas un gājēju izejas uz jūru. Pirmkārt aprēķina teritorijā tika ietverti zemesgabali, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju, t.sk. zemesgabali ielas pretējā pusē, bet ņemot vērā ka Dzintaru prospekta pretējā pusē atrodas viesnīcas ēka, kas gan pēc funkcijas, gan apjoma neatbilst dzīvojamai ēkai, aprēķina teritorija tika palielināta rietumu virzienā līdz Āraišu ielai (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”). Apjomu analīzē tika iekļauta 21 dzīvojamā ēka. Ēku apjomi šajā teritorijā ir ļoti dažādi – no 379 m³ līdz 4142 m³.

Vidējais esošais dzīvojamo ēku būvaprēķina teritorijā ir 1536 m³, kas ir lielāks nekā esošās dzīvojamās ēkas būvaprēķins Dzintaru prospektā 55 (1289 m³). Ņemot vērā minēto noteikumu 128.2.punktu, teorētiski ir pieļaujama dzīvojamās ēkas Dzintaru prospektā 55 apjoma palielināšana līdz 1843 m³ (1536 m³ + 20% (307) = 1843 m³), bet tādā gadījumā nav iespējams ievērot šajā teritorijā raksturīgo apbūves blīvuma rādītāju, kāds šobrīd ir esošajai savrupmāju dzīvojamai apbūvei. Līdz ar to, **detālplānojumā kā maksimālais apbūves apjoms tiek noteikts aprēķina teritorijā esošais vidējais būvaprēķins – 1536 m³.**

Tā kā esošā apbūve Dzintaru prospektā 55 jau daļēji ir zaudējusi savu vēsturisko vērtību un tās tehniskais stāvoklis ir novērtēts kā neapmierinošs un secināts, ka dzīvojamās ēkas rekonstrukcija saimnieciski nav lietderīga, detālplānojuma risinājumi paredz iespēju būvprojektēšanas procesā izvērtēt ēkas rekonstrukcijas vai nojaukšanas iespējas. Ņemot vērā detālplānojumā veikto apbūves blīvuma analīzi aprēķina teritorijā, **detālplānojumā tiek noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums - 15%, maksimālā apbūves intensitāte - 39%, minimālā brīvā zaļā teritorija – 60%.** Līdz ar to tiek dota iespēja zemesgabala īpašniekam atjaunot dzīvojamās apbūves funkciju pamatēkā, kā arī izvietot kādu no nepieciešamajām palīgēkām zemesgabala brīvajā pagalma daļā, ievērojot detālplānojumā noteiktās būvlaides un citus nosacījumus. Zemesgabalā ir plānots saglabāt koka apbūves raksturu. **Maksimālais stāvu skaits tiek noteikts 2,5 stāvi (2 stāvi ar jumta izbūvi) un maksimālais ēku augstums – 12 m.**

Zemesgabala plānotā adrese / atļautā izmantošana	platība kv.m.	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Dzintaru prospekts 55 / Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija	3901	0601 (vienģimeņu dzīvojamo māju apbūve)



13.- 16.attēls. Skats uz esošo apbūvi zemesgabalā.

Ēku projektēšana un būvniecība jāveic ievērojot LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm”, nodrošinot to mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret trokšņiem.

1.4.2. Labiekārtojums

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada rudenī tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas savrupmāju apbūves zonā un pamatā to veido ruderāli biotopi. Zemesgabala Jūrmalā, Dzintaru pr. 55 teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājamās augu sugas. Pētāmais zemesgabals neietilpst īpaši aizsargājamā dabas teritorijā. Teritorijas ziemeļu daļu veido izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Pētāmajā teritorijā tā kvalitāte vērtējama kā zema, tomēr biotops turpinās arī ārpus pētāmās teritorijas.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par teritoriju Jūrmalā, Dzintaru pr. 55 pievienots detālplānojuma pārskata daļā, sadaļā – pielikumi.



17.; 18.attēls. Gājēju taka kāpās, uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas, un zemesgabala austrumu puses pagalma daļa ar zālāju.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jā saglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Zemesgabalā ir esošā iebrauktuve un piebraucamais ceļš no Ainažu ielas puses. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 22.11.2012. Jūrmalas pilsētas 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.

1.4.3. Transports un ielas.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, 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.

Ainažu iela ir labiekārtota vietējas nozīmes iela – E kategorijas iela, ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Ielai ir izbūvēta brauktuve ar asfaltsegumu, kas nodrošina piebraukšanu pie detālplānojuma teritorijas un pie blakus esošā nekustamā īpašuma – Dzintaru prospektā 53. Iela vienlaicīgi tiek izmantota arī kā gājēju iela, jo tās galā ir labiekārtota izeja uz pludmali.

Dzintaru prospekts ir tranzīta iela – D1 kategorijas iela, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Detālplānojuma risinājumi neparedz Dzintaru prospekta šķērsprofila izmaiņas vai ielas pārbūvi kopumā, bet atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļas 19.09.2013. nosacījumiem detālplānojuma izstrādei, detālplānojuma risinājumi paredz veikt Dzintaru prospekta trotuāra seguma nomaiņu.



19., 20.attēls. Skats uz Ainažu ielu un Dzintaru prospektu pie detālplānojuma teritorijas.

1.4.4. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Dzintaru prospektā un Ainažu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-07 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.4.5. Inženierkomunikācijas.

Elektroapgāde un apgaismojums

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās un zemesgabalā. Detālplānojumā teritorijā atrodas AS LATVENERGO piederošas komunikācijas. Esošajai apbūvei zemesgabalā Dzintaru prospektā 55 ir esošs elektroapgādes pieslēgums, kuru ir plānots saglabāt. Ņemot vērā kā apbūves funkcionālā izmantošanas nemainās, esošās jaudas palielinājums nav plānots. Ja nepieciešams, uzsākot būvniecības darbus ēkas elektro uzskaiti iznest ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošana jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko

mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ainažu ielā ir ierīkots ielas apgaismojums. Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 25.09.2013. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, tehniskie noteikumi par ielu apgaismojumu nav nepieciešami, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēts piegulošo ceļu apgaismojums un detālplānojuma projekts nav jāaskaņo ar SIA „Jūrmalas gaisma”.

Gāzes apgāde.

Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei Ainažu ielas sarkanajās līnijās, kā arī zemesgabala robežās, ņemot vērā esošo un plānoto inženierapgādes tīklu.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

Sakaru komunikācijas.

Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” sakaru komunikācijas, nepieciešamības gadījumā izbūvējot pazemes sakaru kabeļu ievadu ēkā. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošām kabeļu akām līdz ēkai. 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.

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu tīkli. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo ūdensvada ievadu zemesgabalā, nepieciešamības gadījumā pārbūvējot ievadu ēkā, bet esošos kanalizācijas tīklus zemesgabala robežās plānots pārbūvēt un izbūvēt jaunu no tuvākās akas Ainažu ielā līdz pārbūvējamai vai projektējamai ēkai.

Siltumapgāde.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas siltums” 19.09.2013. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 55 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas ūdens” 17.09.2013. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, nosacījumi par meliorāciju nav izvirzīti.

Ņemot vērā, ka zemesgabalā plānots saglabāt ne mazāk kā 60% zaļo teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem infiltrēsies augsnē. Veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem.

Sagatavoja: Māra Kalvāne