

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS.

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 8.augusta lēmumu Nr.479 (protokols Nr.19, 22.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Smiltenes ielā 1";
- Zemesgabala Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 īpašnieka Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „JS1” 2013.gada 26.marta iesniegumu, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē ar Nr.1.2-1/1188;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012. Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts, 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 180.; 457.1. un 457.5. punkts un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas karte „Detalizētas plānošanas teritorijas”.

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.

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”.

Detālplānojums izstrādāts uz 2013.gada februārī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „Intra MTD”).

Detālplānojuma izstrādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 7.augusta Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-81/4).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas likumu MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Latvijas Republikas Veselības ministrija, Veselības inspekcija;
- AS “Sadales tīkls” Centrālais reģions;
- AS „Latvijas Gāze”;
- SIA “Lattelecom”;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA „Jūrmalas ūdens”;
- SIA „Jūrmalas siltums”;
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība;
- LR VZD Rīgas reģionālā nodaļa - nosacījumi saskaņā ar MK noteikumiem Nr.711;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” nosacījumi pieprasīti 28.08.2013. vēstule Nr.14- 1/2578, bet nav izsniegti.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai SIA „AB Timber” vides speciālists O.Suveizda un augu un biotopu eksperte I.Silamiķele (sertifikāta. Nr.019, derīgs līdz 17.06.2018). Teritorija apsekota 2014.gada 26.martā.
- SIA „Latvijas mežu ierīcība” 2013.gada 25.februārī izstrādāta meža inventarizācija;
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2014.gada 14.martā reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS.**I. sējums.**

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 no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā izmantošana”; „Vēsturiskās apbūves analīze”, „Ielu šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

II. sējums.

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. sējums.

Detālplānojuma izstrādes materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

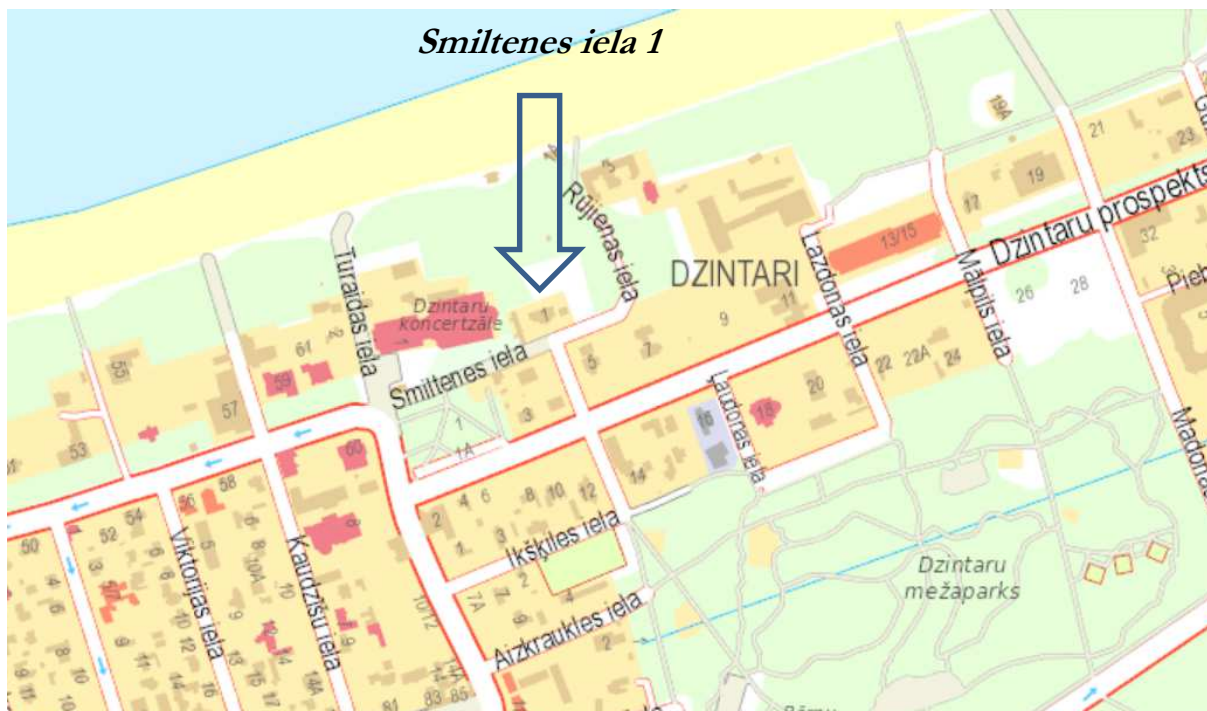
Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot kūrorta objekta izvietojuma nosacījumus zemesgabalā Jūrmalā Smiltenes ielā 1, precizējot Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi un nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc 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 noteikumiem, 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.

DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.

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

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- veikt izpētes teritorijā esošo māju un būvju vidējā apjoma aprēķinus.

**TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN
PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.**

Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 (kad.nr.13000091902), zemesgabala platība 10357 kv.m.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Majoru- Dzintaru rajonā, teritorijā starp Turaidas ielu, Smiltenes ielu, Rūjienas ielu un pludmales teritoriju.

Saskaņā 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” zemesgabals atrodas **Kūrorta teritorijā (6K1)**, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā. Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

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”.

Saskaņā ar 08.02.2013 Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra rīkojumu Nr.67 ([13.02.2013.](#) publicēts oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”) un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra 12.02.2013. vēstuli Nr.15.18-1e/1549, Teritorijas plānojums ir īstenojams no 12.02.2013.

Smiltenes iela 1



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Jaukta kūrorta teritorija (K2)
- Attīstības teritorija (A)
- Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (JRD)
- Jahtu ostas apbūves teritorija (JO)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Dziedniecisko dūņu reģenerācijas teritorija (TD)
- Dabas aizsardzības teritorija (D1)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Ūdeņi (D4)
- Pludmale (D5)
- Piemīņas vieta (D6, D6*)

- Lauksaimniecības teritorija (D7)
- Mikrolieguma teritorija (D8)
- Kapsētu teritorija (Kap.)
- Mazdārziņu teritorija (Md)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (dzelzceļš)

ĪPAŠĀS (ATTĪSTĪBAS) ZONAS

- Jaunā ostma (O)
- Ūdensmala (Ū)
- Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (Rez.)
- Tehniskās apbūves attīstības teritorija (TA)
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā (VP*)

- Pilsētas daļas robeža
- Zemes vienības robeža
- Laivu pietātne (steķi)
- Mols
- Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija

Izskopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma

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

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „Detalizētas plānošanas teritorijas”, zemesgabals Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.punktu nosaka, ka Detālplānojumu obligāti izstrādā: 457.1. pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas teritorijās, kas norādītas kartē „Detalizētas plānošanas teritorijas” un kartē „Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”



Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.



Sarkano līniju plāns saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu

Saskaņā ar 2012.gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 zemesgabals **Jūrmalā, Smiltenes ielā 1** atrodas **Kūrorta teritorijā (6K1)**.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos kūrorta teritorijas ir noteiktas, lai aktivizētu šīs nozares attīstību, kas ir viens no svarīgākajiem pilsētas stratēģiskajiem mērķiem. Šīs teritorijas ir noteiktas lielākoties esošo un bijušo kūrorta objektu vietās.

Maksimālais apbūves blīvums -30%.

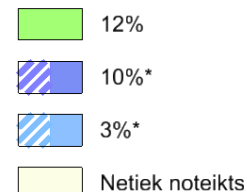
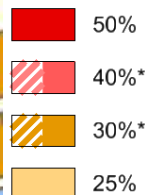
Maksimālais ēkas augstums 20m, 5 stāvi.

Maksimālā apbūves intensitāte – 150%.

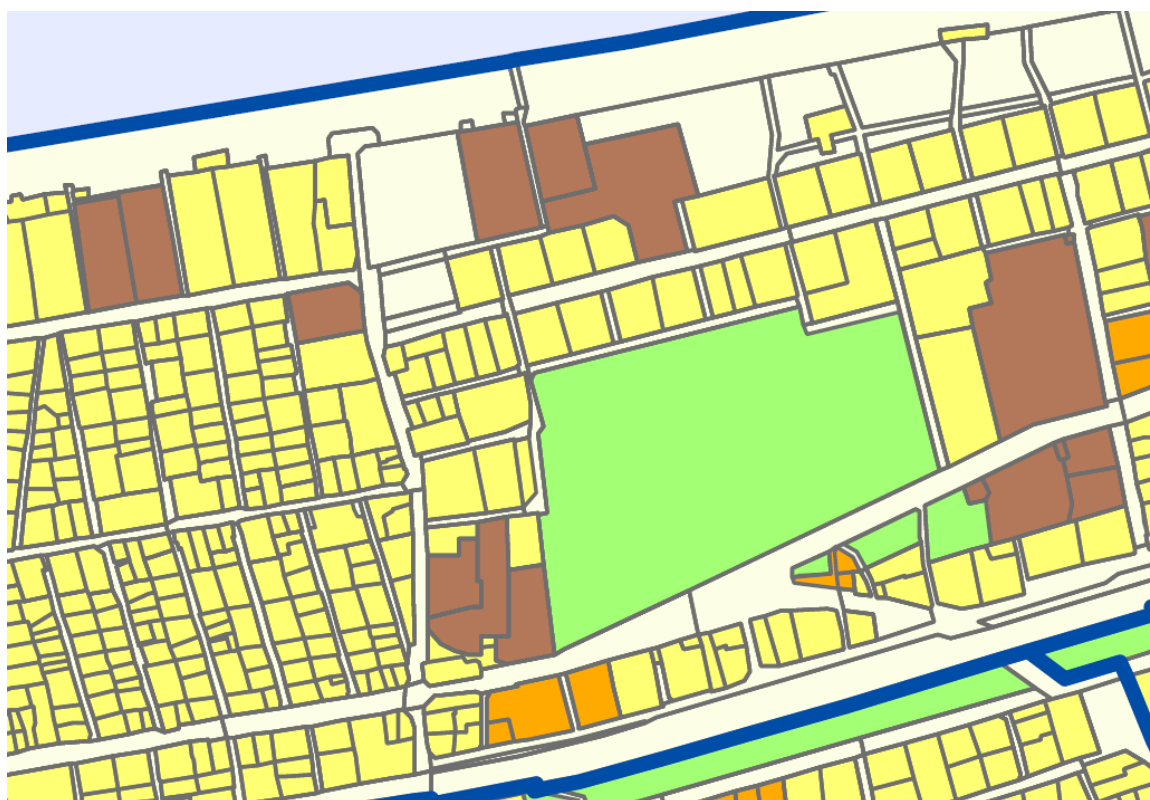
Minimālā brīvā zaļā teritorija – 40%.

Kūrorta teritorijā (6K1)

Atļautā izmantošana	Detālplānojuma risinājums
▪ kūrorta objekts <i>Kūrorta objekts - ārstniecības iestāde, sanatorija, kūrorta poliklīnika, procedūru kabineti, peldiēstāde (vannu māja), atklāti dūņu un ūdeņu baseini, baseini atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins), viesnīca, pludmales centrs</i> ▪ veselības aprūpes objekts <i>Veselības aprūpes objekts – slimnīca, neatliekamās medicīniskās palīdzības stacija, sanatorija, poliklīnika, ģimenes ārsta prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabineti</i> ▪ sociālo pakalpojumu objekts <i>Sociālo pakalpojumu objekts - sociālās palīdzības dienests, aģentūra, sociālās aprūpes iestāde, birojs, sociālās rehabilitācijas dienas centrs, kabinets, u.c. sociālo terapiju centri, kabineti, aprūpē iesaistīto sabiedrisko organizāciju un iedzīvotāju pašpalīdzības grupu telpas un klubi, nodarbinātības aģentūra, pansionāti, patversmes</i>	▪ kūrorta objekts - ārstniecības iestāde, sanatorija, kūrorta poliklīnika, procedūru kabineti, viesnīca ▪ veselības aprūpes objekts sanatorija, poliklīnika, ģimenes ārsta prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabineti



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa –
Maksimālais apbūves blīvums



Maksimālais būvju augstums

	Nenosaka		15 m (3,5 st.)
	4 m*		20 m (5 st.)*
	6 m*		37 m (10 st.)
	10 m (2 st.)		60 m*
	12 m (2,5 st.)*		80 m*
	Pilsētas daļas robeža		

* Ar iesvītrotu apzīmējumu attēlotas teritorijas, kuru apbūves augstumu nosaka ievērojot papildus prasības

Izskopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļas

– Maksimālais būvju augstums

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzelteno smilšu pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala dzīvojamajos rajonos un jauktā 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.

Jūrmalas teritoriāli lielāko pilsēt būvniecības pieminekli „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons” veido pieci rajoni, kuri sākotnēji attīstījušies neviendabīgi un savrupi, bet vēlāk saplūduši, tāpēc to plānojumam un raksturam ir gan kopīgas, gan atšķirīgas iezīmes. Kopumā teritorijai raksturīgs ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Zemes vienības relatīvi lielas, lielākoties, ar vienu savrupmāju katrā. Daudzviet veseliem kvartāliem saglabājusies apbūve, kur villas organiski iekļautas priežu mežā, citviet blīvākas apbūves teritorijas mijas ar zaļajām mežu platībām. Lielai daļai teritorijas, īpaši austrumu daļā, raksturīgs dominējošs priežu mežs, tādēļ tā uzskatāma par vienu no zaļākajām Jūrmalas daļām. Centrālajai daļai – Majoriem, raksturīgi mazāki zemesgabali un lielāks apbūves blīvums.



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

Izskopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.

Ēka Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 (kad.Nr.13000091902001) ir fona apbūvi veidojoša būve.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 14.jūlija lēmumu Nr.502 „Par atļauju izsniegšanu ēku un būvju nojaukšanai” ir atļauts nojaukt pamatceltni (būves kadastra apzīmējums 1300 009 1902 001) Jūrmalā, Smiltenes ielā 1.

APKĀRTĒJĀS AINAVAS UN ARHITEKTŪRAS ANALĪZE.

Pie detālplānojuma austrumu robežas (Smiltenes un Rūjienas ielas krustojuma) → atrodas zemesgabals Dzintaru prospektā 11. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 3.jūlija Saistošiem noteikumiem Nr.43 tika apstiprināts detālplānojums zemesgabaliem Jūrmalā, Dzintaru prospektā 9 un Dzintaru prospektā 11. Šajā teritorijā atrodas pagājušajā gadsimtā būvētas sanatorijas korpuss ar baseinu un palīgēkām. Bijušais sanatorijas korpuss ir slēgts un nedarbojas, kā arī netiek apsaimniekots, līdz ar to ēku stāvoklis vizuāli neapmierinošs. Baseina ēka un sanatorijas piebūve 4stāvu ēka – ēdnīca/klubs šobrīd ir nojauktas, saskaņā ar apstiprinātajā detālplānojumā paredzētajām darbībām. Zemesgabalā esošā 9 stāvu betona bloku ēka ir viena no augstākajām un ievērojamākām ēkām netālu no jūras krasta. Apstiprinātajā detālplānojumā plānota esošās apbūves rekonstrukcija, paredzot atpūtas kompleksu. Tā kā zināmā mērā tiek mainīta ēkas funkcija un iekšējais plānojums piemērots mūsdienu tendencēm un būvnormatīviem, plānots rekonstruēt, palielinot apjomu, esošo sanatorijas ēku, baseina ēku un ēdnīcas/kluba ēku, apvienojot esošo ēku apjomus. Zem rekonstruējamām ēkām pazemes stāvā paredzēts izvietot automašīnu stāvvietas 150 vietām.



No Smiltenes un Rūjienas ielas krustojuma redzama blakus esošā 9 stāvu sanatorijas ēka zemesgabalā Dzintaru prospektā 11 un 8 stāvu rekonstruētā ēka Dzintaru prospektā 13/15.

Esošā apbūve ir vizuāli saistīta ar detālplānojuma teritoriju, veidojot teritorijas kopējo vizuālo arhitektonisko iespaidu.



Plānotās ēkas Smiltenes ielā 1 vizuālā uztvere būs iespējama no nedaudziem skatu punktiem Dzintaru prospektā → Lazdonas ielas turpinājuma pie Dzintaru prospekta jūras virzienā.

Ievērtējot blakus esošās teritorijas apbūves 9 stāvu augstumu, plānotā 5 stāvu ēka vizuāli iekļausies aiz saglabājamo koku grupas pie Smiltenes ielas un Rūjienas ielas. Saglabājamie koki norādīti detālplānojuma grafiskajā daļā.

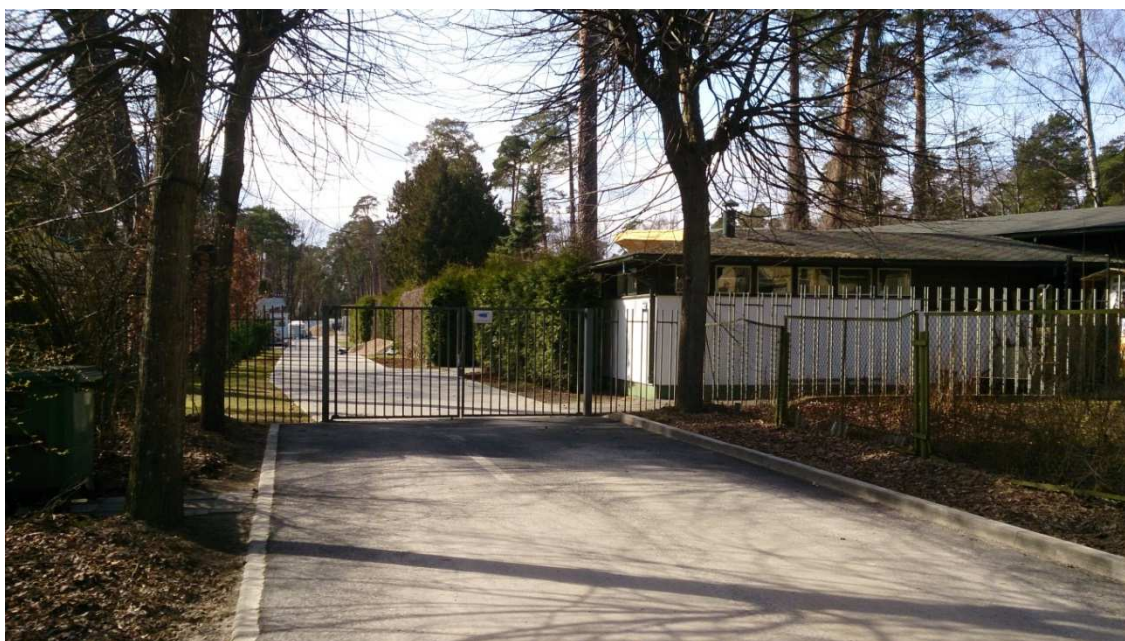


Ņemot vērā to, ka plānojamam zemesgabalam apbūvei paredzētā daļa ir vienā līmenī ar blakus esošo apbūvi Dzintaru prospektā, no Dzintaru prospekta plānotās apbūves uztvere ir ierobežota, jo skata perspektīvā tā integrēsies priekšplānā esošajā apbūvē un ainavā, kā arī fonā eksponēsies kāpas reljefā esošā meža zeme, kur apbūve netiek plānota.

Piemēram šajā skatu punktā no Dzintaru prospekta praktiski nav uztverams blakus esošais 9 stāvu korpus Dzintaru prospektā 11.



Dzintaru prospekta un Raunas ielas krustojums → šajā posmā pie Dzintaru prospekta, Raunas ielas perspektīvā būs uztverams plānotās apbūves siluets Smiltenes ielā 1.



Pie detālplānojuma teritorijas rietumu daļa robežas atrodas Dzintaru koncertzāles teritorija. Detālplānojuma teritorija atrodas vienā kvartālā ar Dzintaru koncertzāli, ko norobežo Smiltenes iela, Turaidas iela un Rūjienas iela.

Zemes reformas laikā atsevišķi zemesgabali tika izveidoti gan Smiltenes ielas daļai, gan bijušajam piebraucamajam ceļam (adrese - Majori 1905), kas savienoja Turaidas ielu ar Smiltenes ielu. 2004.gadā tika izstrādāta būvniecības iecere Dzintaru koncertzāles kases ēkas jaunbūvei un žogam un organizēta būvniecības ieceres publiskā apspriešana. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 17.marta lēmumu tika atbalstīta Dzintaru koncertzāles kases ēkas un žoga būvniecības iecere zemesgabalos Turaidas ielā 1 un Majori 1905. Vienlaicīgi tika pieņemts arī lēmums par satiksmes ierobežošanu Smiltenes ielas posmā, sākot no zemesgabala Turaidas ielā 1 robežas līdz Smiltenes ielas norobežojošai sarkanajai līnijai, ierīkojot vārtus pie zemesgabala Turaidas ielā 1 robežas. Līdz ar to funkcionāli tika apvienoti zemesgabali Turaidas ielā 1, Majori 1905 un Smiltenes ielas daļa.



Skats no skvēra pie Dzintaru koncertzāles



Dzintaru koncertzāle ar tai pieguļošo vaļējo estrādi celta 1936. gadā pēc arhitektu Viktora Mellenberga un Aleksandra Birzenieka oriģināla projekta.

Dzintaru koncertzāles vēsture aizsākās jau 19.gs. beigās, un līdz 20.gs. 20. –tajiem gadiem tā bija pazīstama kā Edinburgas kūrvieta koncertzāle. Kūrorts tolaik bija vieta, uz kuru brauca atpūsties turīgi cilvēki, kuri bija baudījuši labu izglītību. Šiem cilvēkiem vajadzēja arī adekvātu izklaidi. 19.gs. beigās šāda izklaide bija koncertdzīve – deju mūzika, vieglā mūzika, varietē numuri, pat cirka mākslinieku uzstāšanās, bet vislielākajā cieņā bija simfoniskās mūzikas koncerti.

Pēc 1. Pasaules kara atsākās aktīva koncertdzīve. Vēl nebija beigušās Latvijas brīvības cīņas, kad 1920. Gada jūnijā Edinburgā atsākās simfoniskās mūzikas koncerti ar Nacionālās operas orķestri. 1922. gadā Edinburga tika pārdēvēta par Dzintariem. Pirmās sezonas bija cīņa par klausītājiem. 30. – tajos gados Rīgas Jūrmala atguva savu kādreizējo spožumu, kur plaši izvērstā pansiju un vasarnīcu celtniecība un labiekārtošanas darbi to padarīja par laikmetīgu un prestižu kūrortu.

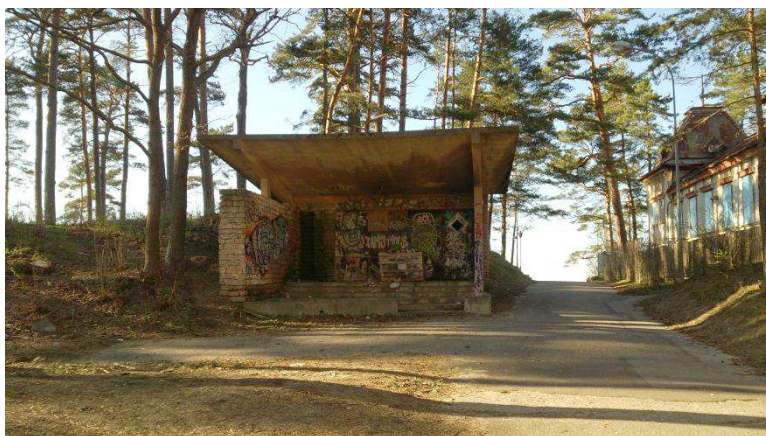
Taču 1935. gada vēsā un lietainā vasara nesa koncertzālei finansiālus zaudējumus. Bez

tam galvenais diriģents atsacījās turpināt sadarbību un koncertu rīkošanu, ja pilsēta neuzbūvēs slēgtu koncertzāli. 1936. gada pavasarī Būvniecības pārvalde apstiprināja projektu, un V.Mellenbergs kā pilsētas arhitekts uzņēmās projekta vadību un realizāciju. Izbūves darbus vadīja būvuzņēmējs A. Kažoks. Arhitektu Aleksandra Birzenieka un Viktora Mellenberga oriģinālais projekts paredzēja koncertdārza un vasaras koncertzāles ārējā izbūvē izmantot vecās kūrmājas teātra zāles daļu. Īsā laikā celtnē tika pabeigta, un 1936. gada 27. jūnijā ar īsti latvisku simfoniskās mūzikas koncertu profesora Jāņa Mediņa vadībā tika atklāta jaunā koncertsezona jaunajā koncertdārzā. Tā paša gada 25. jūlijā tika atklāta arī slēgtā koncertzāle.

Dzintaru vasaras brīvdabas koncertzāle 2000 vietām būvēta 1960. gadā, arhitekti – M. Ģelzis un A. Vecsīlis. Tā bija viena no pirmajām atvērtā tipa koncertzālēm Latvijā. Valējā vasaras estrāde piebūvēta vecajam korpusam, to atdala mūra siena. 1975.gadā pēc K.Vāles projekta tika izveidota Lielās zāles aizmugures daļa, likvidēta stiklojuma siena un piebūvēta kinoprojekcijas telpa (nojaukta 2005.gadā). Koncertzāles ēka – valsts nozīmes arhitektūras piemineklis (1994) (aizsardzības numurs 5707; sienas gleznojums „Lielupe” (mākslinieks Ansis Cīrulis; atrodas koncertzāles vasaras zālē) – valsts nozīmes mākslas piemineklis.



Ēka Smiltenes ielā 3 lit 1. ir Valsts nozīmes arhitektūras piemineklis - Maksimoviča peldu iestāde (Valsts aizsardzības Nr. 5682).



Zemesgabalā Smiltenes ielā 1 esošo paviljonu ieteicams izmantot kūrorta funkcijas nodrošināšanai, izveidojot minerālūdens paviljonu.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA.



Skats uz bijušās sanatorijas korpusu
Dzintaru prospektā 11



Skats uz neapbūvēto zemesgabalu
Dzintaru prospektā 9



Skats uz detālplānojuma teritoriju no zemesgabala
Dzintaru prospektā 11



Rūjienas iela, izeja uz jūru pie detālplānojuma
teritorijas austrumu robežas



Rūjienas iela pie izejas uz jūru



Sūkņu māja kadastra apzīmējums 13000091902002



Kāpu meža teritorija



Kāpu meža teritorija



Sūkņu mājas iežogojums



Ēka Smiltenes ielā 3



Rūjienas iela pie detālplānojuma teritorijas,
skats uz dienvidiem



Smiltenes un Rūjienas ielas krustojums,
9 stāvu sanatorijas ēka Dzintaru prospektā 11



Apbūve Dzintaru prospektā 7,
skats no Smiltenes ielas



Esošā apbūve Smiltenes ielā 1, ēka kadastra
apzīmējums 13000091902001 un transformatora
ēka kadastra apzīmējums 13000091902055



Esošā apbūve Smiltenes ielā 1



Raunas iela, skats uz Dzintaru prospektu



Smiltenes iela pie Dzintaru koncertzāles teritorijas



Detālplānojuma teritorijas robeža ar
Dzintaru koncertzāles teritoriju



Apbūve Dzintaru prospektā 5,
skats no Raunas ielas



Raunas iela, Skats no dzintaru prospekta uz
Smiltenes ielu 1



ĪPAŠUMA STRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.

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

Adrese	Kadastra Nr .	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m ²)
Smiltenes iela 1	13000091902	SIA „JS1”	10357

Ēka Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 (kad.Nr.13000091902001) ir fona apbūvi veidojoša būve. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 14.jūlija lēmumu Nr.502 „Par atļauju izsniegšanu ēku un būvju nojaukšanai” ir atļauts nojaukt pamatceltni (būves kadastra apzīmējums 1300 009 1902 001) Jūrmalā, Smiltenes ielā 1.

Saskaņā ar Latvijas Vides, Ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūras vēstuli Nr.4-7/273 (10.02.2009.), un teritorijas plānojuma 2.6. pielikumu „Jūrmalas pilsētas iesālūdens, sāļūdens, sālsūdens un ūdensapgādes urbumu saraksts”, teritorijā atrodas divi urbumi.

Urbuma adrese	Urbuma Nr. DB "Urbumi"	Urbuma Nr.	Koordinātas, m (LKS 92 sistēma) ⁹		Urbuma dziļums, m	Urbšanas gads	Ūdens horizonts	Urbuma statuss
			X	Y				
Dzintari, bij. sanatorija "Baltija",	50154	459	6315019	488705,8	402	1977	D 1 km - D 2 pr	nav zināms
Dzintari, bij. sanatorija "Baltija	50206	617	6314979	488695,8	932	1986	Cm 2 dm	nav zināms

(teritorijas plānojuma Paskaidrojuma raksta dati)



Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem uz zemesgabala atrodas Hlorīdu - nātrija minerālūdens urbums Nr.50154 (kadastra apzīmējums 13000091902051) un Broma sāļjuma urbums Nr.50206 (kadastra apzīmējums 13000091902053).

Broma sāļjuma urbumu Nr.50206 paredzēts tamponēt, ievērojot tehniskās apsekošanas un ekspertīzes slēdziena nosacījumus.

Hlorīdu - nātrija minerālūdens urbums Nr.50154 tiks integrēts kūrorta objekta ēkā, nodrošinot stingra režīma 10 m aizsargjoslu ēkas plānojumā, vai tamponēts, veicot tehnisko apsekošanu un novērtējot urbuma tehnisko stāvokli. Ievērojot ekspertīzes slēdziena nosacījumus, iepriekš saņemot skaņojumus no atbildīgajām institūcijām, tiks izstrādāti urbuma tālākās ekspluatācijas nosacījumi. Ūdens ņemšanas vietu aizsargjoslas uztur un par aizsargjoslu režīma ievērošanu ir atbildīgi - stingra režīma aizsargjoslās - ūdens ņemšanas vietas īpašnieks; zemes īpašnieki un lietotāji šajā aizsargjoslā ievēro stingra režīma prasības

Uz zemesgabala atrodas transformatoru ēka (kadastra apzīmējums 13000091902053)- AS Latvenergo īpašums, ar adresi Smiltenes iela 1 k-3.

Teritorijas apbūvei paredzētās daļas vidējais augstums ir +3.15 līdz 6.00 m. Uz ziemeļiem, biotopa un meža zemes teritorijā ir reljefa kāpums, kas veido valni ar meža zemi, kas sasniedz augstuma atzīmi līdz +10.30m. Tālāk uz jūras pusi ir reljefa kritums līdz 5.00 m atzīmei pie zemesgabala ziemeļrietumu robežas.

Zemesgabalā Smiltenes ielā 1 sastopamo koku kopums 0.36 ha platībā atbilstoši Meža likuma 1.panta 34.punkta kritērijiem definējams kā meža zeme un mežs. Īpašumam 2013.gada 25.februārī ir veikta meža inventarizācija (apsaimniekošanas kods 804103089) un saskaņā ar meža inventarizācijas datiem meža zemes platība teritorijā ir 0.36 ha.

Kadastra informācijas sistēmā zemesgabala Smiltenes ielā 1 lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

TRANSPORTS UN PIEKĻŪŠANA

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

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no Dzintaru prospekta pa Raunas ielu līdz Smiltenes ielai – pa esošo ceļu tīklu. Raunas un Smiltenes

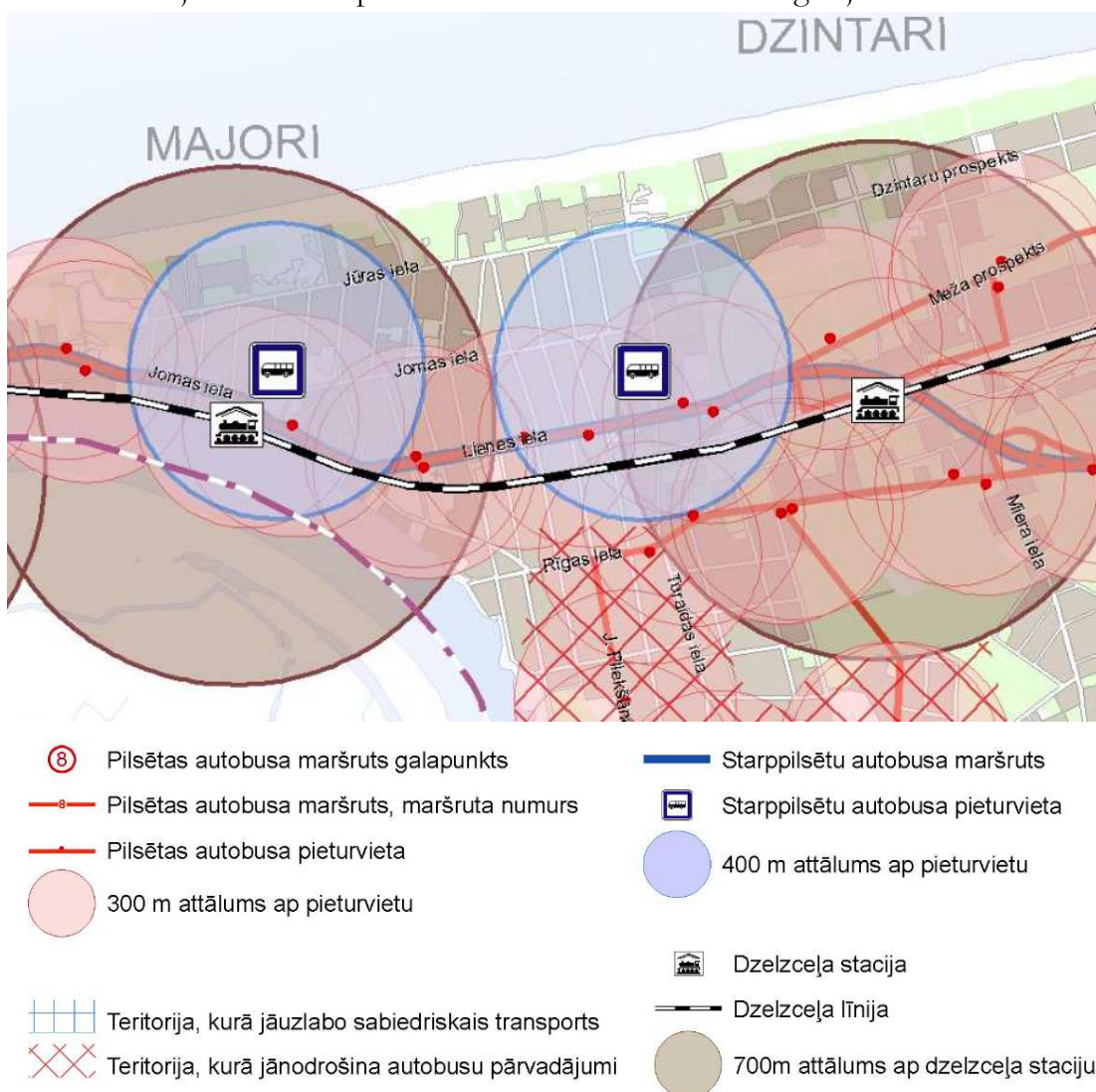
ielas nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Rūjienas iela piekļaujas detālplānojuma teritorijai no austrumu puses un nodrošina gājēju izeju uz jūru un piekļūšanu īpašumam Smiltenes ielā 3.

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

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3:2009 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Dzintaru prospekts sarkano līniju robežās vidēji ir 20m platumā, Raunas ielas platums ir 12 m, Smiltenes ielas platums ir 12m, Rūjienas ielas platums ir 8m.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Dzintaru prospekts ir D1 kategorijas iela, Raunas iela, Smiltenes iela un Rūjienas ielas ir E kategorijas ielas. D1 kategorijas ielas – Iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības. Būvlaide D2 un E kategorijas ielās ir 3m.



Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

□ sasniedzamība:

- 17km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 15 minūšu laikā ar automašīnu,
- 22km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 22 minūšu laikā ar automašīnu,
- 100m attālums līdz pludmalei.

□ novietojums – neliels attālums līdz Majoru administratīvajam centram.

□ piekļūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

Apmēram 400m attālumā atrodas autobusu pieturvietā. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 700m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Dzintari”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.



Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma transporta shēma



Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma velotransporta shēma

ESOŠĀ INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no Smiltenes ielā esošā ūdensvada (D150).

Kanalizācija tiek novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Smiltenes un Raunas ielā.

Elektroapgāde tiek nodrošināta no zemesgabalā esošā transformatora. Paredzēta transformatora rekonstrukcija un pārvietošana.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Dzintaru prospektā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Smiltenes ielā.

AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

Detālplānojuma teritorijas atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” teritorijā (valsts aizsardzības numurs 6083).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Smiltenes ielas un Rūjienas ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3. un Teritorijas plānojumu.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS PAMATOJUMS.

Izstrādātais detālplānojums zemesgabalā Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 nosaka plānotās jaunbūves izvietojuma nosacījumus, nosakot ka plānotie jaunbūves apjomi tiks plānoti kā dalītu apjomu kompozīcija un atradīsies, zemesgabala līdzenajā teritorijā pie Smiltenes un Rūjienas ielas. Arhitektoniskais risinājums izvērtējams ēku tehniskajā projektā, pamatojot ēkas augstuma izmaiņas Dzintaru koncertzāles virzienā. Izstrādājot jaunbūves projektu, respektēt vēsturiskās apbūves mērogu, Jūrmalas arhitektūrai raksturīgos apdares materiālus un saistību ar dabas vidi. Jaunbūvei paredzēt dalītus apjomus, izvērtējot arhitektonisko apjomu augstuma gradāciju Dzintaru koncertzāles virzienā.

Zemesgabalā Jūrmalā, Smiltenes ielā 1 plānots izvietot kūrorta objektu - viesnīcu.

Detālplānojuma risinājumi balstās uz īpašnieka un pilsētas interesēm apbūves zemes vienības attīstībā, kas izriet no pilsētas teritorijas plānojuma. Detālplānojums paredz jaunas apbūves veidošanu ar ilgtspējīgu atļauto izmantošanu. Primāri kā izmantošana pieņemta –viesnīca, kas nodrošina kūrorta pakalpojumus minerālūdens baseinu, ārstniecības un procedūru kabinetus. Zemesgabala ZA daļā, esošās nojumes vietā plānots izveidot minerālūdens paviljonu.

Kūrorta teritorijā (6K1) - atļautais apbūves blīvums -30%, intensitāte – 150%, minimālā brīvā teritorija 40%. Maksimālais ēkas augstums 20m, 5 stāvi. Atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri). Zemesgabalā plānotas iebrauktuves no Smiltenes ielas un Rūjienas ielas, to novietojumu precizējot tehniskā projektā.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu. Veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un reljefs. Zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno. Meža zemes teritorijā: -saglabāt dabisko reljefu; neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā; - saglabāt esošo meža zemsedzi; - neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm.

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.

Īpašnieka vēlme ir attīstīt zemes vienību pilsētas viesu uzņemšanai, neizslēdzot arī citas Kūrorta teritorijas izmantošanas iespējas. Jau 1998.gadā izstrādātajā arhitektes Valdas Bērziņas Dzintaru koncertzāles rekonstrukcijas projekta priekšlikumā, ēku Smiltenes ielā 1 tika ieteikts izmantot kā viesnīcu Dzintaru koncertzāles viesmāksliniekiem.

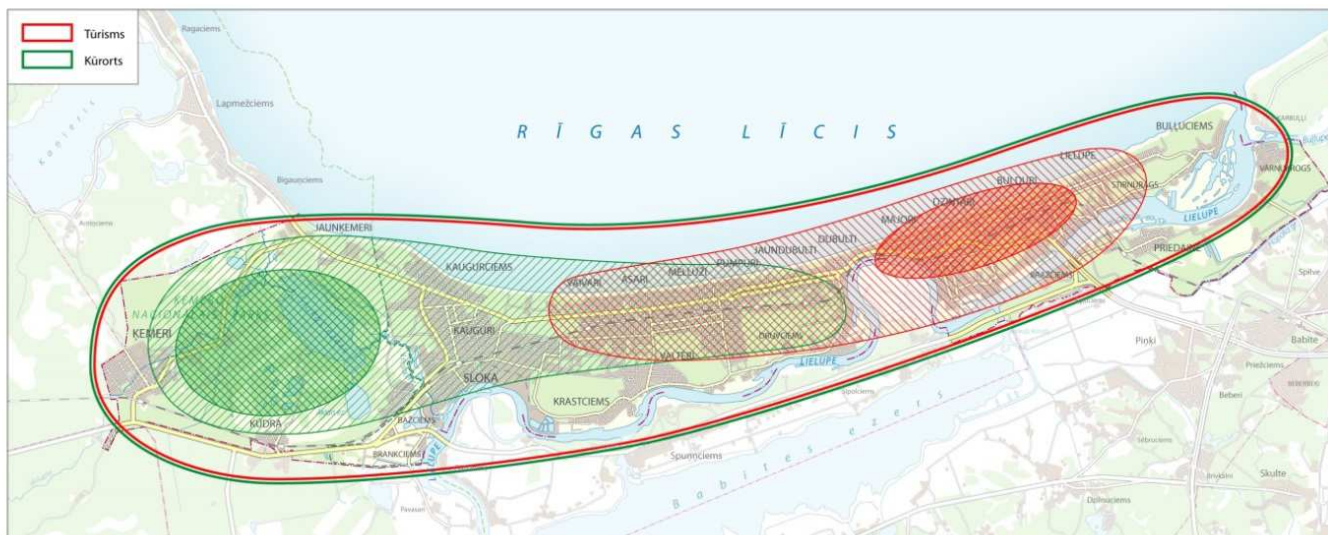
Jūrmalas, kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādot piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Ar kūrortu saistītie uzņēmējdarbības veidi jāskata kompleksi – tās ir ne tikai iestādes, kas sniedz tiešos pakalpojumus atpūtas un

rehabilitācijas jomās, bet arī uzņēmumi, kas darbojas veselības, viesmīlības un aktīvās atpūtas nozarēs. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010-2030.gadam nosprausti mērķi, Jūrmala 2030.gadā ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā. Lai to īstenotu, Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādot piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Perspektīvākie uzņēmējdarbības veidi ir tie, kas izmanto Jūrmalas unikālās īpašības: novietojumu jūras krastā netālu no Rīgas, dabas resursus, kūrortpilsētas zīmolu un statusu, kā arī nodrošina pakalpojumus atbilstoši katras individuālās sabiedrības grupas vajadzībām. Tas nozīmē, ka īpaši atbalstāmi ir uzņēmumi, kas darbojas tūrismā, konferenču, veselības aprūpes un ar to saistīto produktu ražošanas, sabiedriskās ēdināšanas, izklaides, tirdzniecības, sadzīves pakalpojumu nozarēs.

Arī vēsajos gadalaikos galvenais apmeklētāju piesaistes objekts ir jūras krasts, tādēļ pludmalei tuvākajās ielās ieteicams izvietot darījuma objektus.

Nozīmīgu nišu Jūrmalā ieņem arī darījumu tūrisms – konferenču un sanāksmju rīkošana un to dalībnieku izmitināšana. Turklāt šo tūrisma veidu mazāk ietekmē sezonālitate. Konferenču rīkošanas iespējas piedāvā vairākas viesnīcas un sanatorijas. Šī joma tiek uzskatīta par perspektīvu, ņemot vērā arī starptautiskās lidostas „Rīga” un galvaspilsētas tuvumu. Jūrmala ir vieta, kur „strādāt atpūšoties” – tā ir īpaši piemērota darījumu slēgšanai brīvā, nepiespiestā atmosfērā, darbu apvienojot ar atpūtu izklaides vai veselības uzlabošanas nolūkos. Kļūt par Austrumu un Rietumu kontaktu veidošanas un tikšanās vietu Baltijas reģionā ir viens no Jūrmalas stratēģiskajiem mērķiem.

Kūrortpilsētas raksturu veido dabas resursi un kūrorta pakalpojumu sniedzēju puduri. Teritorijas plānojuma ietvaros veikts kūrorta resursu izvērtējums – gan dabas apstākļu, gan infrastruktūras aspektā. Jūrmalu var iedalīt divās lielās zonās – tūrisma centrā ar kodolu Majoros un Dzintaros un kūrortā ar centru Ķemeru un Jaunķemeru.



Zemesgabals Smiltenes ielā 1 atrodas tūrisma piedāvājuma prioritārajā pilsētas daļā.

Jūrmala ir iesaistīta gan vietējā, gan starptautiskā tūrisma apritē. Īpaši vasarā tūrisms nes pilsētai ievērojamus ienākumus – daudzu uzņēmumu darbība ir pakārota tūrismam. Jūrmala ir populārs tūrisma galamērķis gan vienas dienas viesiem, gan cilvēkiem, kuri Jūrmalā pavada vairākas diennaktis. Sasniedzamības ziņā liela nozīme ir Rīgas tuvumam. Jūrmala tradicionāla ir bijusi rīdzinieku atpūtas vai otro māju vieta. Nelielais attālums līdz Rīgai bieži kalpo arī par papildus iemeslu, kāpēc ārvalstu viesi izvēlas nakšņot Jūrmalā.

Arhitektūra un publiskā ārtelpa ir vērtības, kas kopā ar īpašajiem dabas apstākļiem veido Jūrmalas unikālo tēlu.

Jūrmala pamazām maina savu seju un raksturu, līdz ar to var runāt par pilsētas daudzveidību, kur vecais un jaunais pastāv līdzās un konkurē – dažbrīd mierīgi, bet dažbrīd radot diskusijas. Pilsētas stilu šobrīd asociēt tikai ar priežu sila ieskatu pusotra stāva koka apbūvi un neatņemamo klasisko verandu ar sīkrūtotu stiklojumu vairs nav īsti korekti. Gar Dzintaru prospektu, kā arī citviet veidojas jaunais Jūrmalas standarts (tēls) mazstāvu apbūve triju līdz četru stāvu augstumā ar plašu stiklojumu, apjomu dalījumu un ažūru risinājumu, līdz ar to radot pietāti pret vidi.

Īpašnieka interesēm šajā ziņā jāsakrīt ar pilsētas interesēm. To apstiprina jaunā pilsētas attīstības plāna ietvaros veiktā pētījuma materiāli.

2011. gadā Jūrmalu apmeklēja 109 tūkstoši tūristu. Šī informācija tika iegūta, apkopojot datus par viesiem, kas uzturējušies vismaz vienu nakti kādā no 48 naktsmītnēm Jūrmalā. Tūristu skaits kopš 2009. gada palielinājies par 18%, tomēr lai sasniegtu 2006-2008. gada līmeni, nepieciešams tūristu skaita pieaugums par 20%. Tūristu pieplūdums pilsētā, protams, ir sezonāls – visaktīvākā tūrisma un ar to saistītās uzņēmējdarbības sezona ir vasaras mēneši.

Jūrmalas stratēģiskais mērķis ir kļūt par populārāko kūrortpilsētu Baltijas jūras reģionā. Attīstoties tūrisma nozarei, paredzama piedāvājuma un pieprasījuma palielināšanās viesu izmitināšanas vietās. Lai iegūtu aplēses par jaunu objektu būvniecībai paredzamajām teritorijām, teritorijas plānojuma izstrādes ietvaros tika veikts nepieciešamo jaunu gultas vietu skaita aprēķins kūrorta rehabilitācijas centros, kūrortviesnīcās un viesnīcās, lai apkalpotu 500 000 tūristus gadā.

2011.gadā Jūrmalas tūrisma iestādēs (kūrorta rehabilitācijas centros, kūrortviesnīcās un viesnīcās) uzturējās 108 925 cilvēki. Pēdējo gadu lielākais tūristu skaits, kas uzturējās Jūrmalas tūrisma iestādēs bija 2007. – 2008.gadā – 128 010. Tā kā statistika par tūristu skaita sadalījumu pa mītnu veidiem nav pieejama, tas tika aprēķināts, izmantojot datus par vietu skaitu attiecīgajās tūrisma mītnēs un aplēses par vidējo uzturēšanas ilgumu (skat. tabulu) un par pamatu ņemot 2008.gada tūristu skaita datus.

Vietas, nakšņojumi un apkalpotie viesi Jūrmalas tūrisma mītnēs 2008. gadā.

	Vietas	Aizpildījums	Nakšņojumi	Uzturēš. Ilgums	Viesi	Proporcija viesu kopskaitā
Kūrorta rehabilitācijas centri	1312	45%	215496	8,38	25716	20%
Kūrortviesnīcas	1143	34%	141846	2,58*	54979	43%
Viesnīcas	978	24%	85673	1,81*	47316	37%
Kopā	3433		443015		128010	100%

*Aplēse Dati: Jūrmalas dome, CSP, ekspertu aprēķins

Lai aprēķinātu nepieciešamo jauno vietu skaitu tūrisma iestādēs, kas ļautu apkalpot 500 tūkst. tūristus gadā, tika izmantoti CSP un Jūrmalas Domes dati par esošo iestāžu vietu skaitu, to aizpildījumu un kopējo tūristu skaitu, kā arī pieņēmumi par tūrisma sektora attīstību līdz 2030. gadam. Lai noteiktu vietu skaitu, jāizrēķina, cik daudz tūristus 2030. gadā varēs apkalpot esošās tūrisma iestādes, un cik daudz jaunas vietas būs nepieciešamas. Savukārt apkalpoto tūristu skaits atkarīgs no vietu skaita, aizpildījuma un uzturēšanās ilguma:

*Apkalpoto tūristu skaits gadā = (Vietu skaits * Aizpildījuma procents * 365) / Uzturēšanas ilgums dienās*

Vietu skaits esošajās tūrisma mītnēs, kā arī aizpildījuma procenti ir pieejami CSP un Jūrmalas domes datos. Tika pieņemts, ka vietu skaits saglabāsies tāds pats un

aizpildījums pieaugs līdz 65% kūrorta rehabilitācijas centros un kūrortvietnīcās un līdz 50% - viesnīcās. Tika pieņemts, ka uzturēšanas ilgums šajās tūrisma mītņu kategorijās 2030. gadā nemainīsies. Izmantojot iepriekšminētos skaitļus, tika aprēķināts, ka esošās tūrisma mītnes 2030.gadā varēs apkalpot 241 tūkstoši tūristu. Tas nozīmē, ka, lai izmitinātu 259 tūkstošus tūristu, būs nepieciešamas jaunas iestādes vai jaunas vietas esošajās iestādēs: skatīt tabulu:

Tūristu skaita aprēķins, ko var apkalpot esošās tūrisma mītnes 2030. gadā.

	Gultas vietas	Aizpildījums	Nakšņojumi	Uzturēš. ilgums	Viesi
Kūrorta rehabilitācijas centri	1312	65%	311272	8,38	37145
Kūrortvietnīcas	1143	65%	271177	2,58	105107
Viesnīcas	978	50%	178485	1,81	98610
Kopā	3433		760934		240 862

Pieņemot, ka tūristu sadalījums pa tūrisma mītņu kategorijām un uzturēšanas ilgums paliks 2008. gada līmenī, savukārt aizpildījums palielināsies kā minēts iepriekš, 259 tūkst. tūristu izmitināšanai kopā vajadzēs 4283 gultas vietas, tostarp, 2235 kūrorta rehabilitācijas centros, 1192 kūrortvietnīcās un 855 – viesnīcās – skatīt 4.3. tabulu. Šobrīd vidējais gultas vietu skaits Jūrmalas viesnīcās ir 86. Tika aprēķināts, ka nepieciešamas 4283 jaunas gultas vietas viesnīcās, tātad Jūrmalā potenciāli jāuzbūvē vēl 35 – 50 jaunas viesnīcas.

Nepieciešamo jauno vietu aprēķins 2030. gadā, lai apkalpotu 500 000 viesus.

	Viesu kopējais skaits*	Viesu skaits esošajās iestādēs	Viesu skaits jaunajās iestādēs	Uzturēšanās ilgums	Nakšņojumi	Aizpildījums	Nepieciešamās jaunās vietas
Kūrorta rehabilitācijas centri	100443	37145	63299	8,38	530442	65%	2236
Kūrortvietnīcas	214745	105107	109638	2,58	282866	65%	1192
Viesnīcas	184812	98610	86201	1,81	156024	50%	855
Kopā	500000	259138	259138		969332		4283

Nepieciešamo vietu skaitu var samazināt lielāks aizpildījums, bet palielināt – lielāks uzturēšanas ilgums. Taču pat pieņemot, ka esošo tūrisma iestāžu aizpildījums būs 80% līmenī (tas tiek uzskatīts par nesasniedzami augstu līmeni), nemainoties uzturēšanās ilgumam, esošās iestādes apkalpos 332 tūkstošus tūristu, saglabājot nepieciešamību pēc vēl 2500 jaunām vietām.

Piesaistot pilsētai slavenākos pasaules kūrortvietnīcu un SPA zīmolus, vienlaikus nepieciešams stimulēt vietējā mazā un vidējā biznesa aktivitāti, veidojot nelielus SPA un piedāvājot pakalpojumus un naktsmītnes.

Pakalpojumi ir vadošā uzņēmējdarbības nozare Jūrmalā. Lielāko nišu aizņem tirdzniecība, taču pārstāvēti ir arī finanšu, apdrošināšanas, skaistumkopšanas un cita veida pakalpojumi. Tie nodrošina pilsētas iedzīvotāju ikdienas vajadzības. Viesnīcu, sanatoriju un ēdināšanas uzņēmumu darbība ir cieši saistīta ar tūrismu. Pakalpojumu objektu koncentrācija dažādās pilsētas daļās ir atšķirīga – to izvietojums iezīmē Jūrmalas apdzīvotuma centrus.



Kūrortu infrastruktūra

- Kūrorta rehabilitācijas centrs
- Kūrortviesnīca
- Neizmantota kūrortu infrastruktūra
- Peldvieta

Kūrortu resursi

- Minerālūdens urbums
- Izmantots
- Neizmantots
- Nedarbojas



Fragments no Teritorijas plānojuma 2.3. kartoshēmas - Bioloģiskai daudzveidībai nozīmīgas teritorijas un objekti.

Teritorijas plānojuma materiālos zemesgabalā Smiltenes ielā 1 Bioloģiskai daudzveidībai nozīmīgas teritorijas un objekti nav norādītas.



Mežainas piejūras kāpas, 2180



Priekškāpas, 2120

Dabas aizsardzības pārvaldes Dabas datu pārvaldības sistēmas Ozols dati.

Veicot detālpārplānojuma izstrādi 2014.gada 26.martā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja SIA „AB Timber” vides speciālists Oskars Suveizda, konsultēja augu un biotopu eksperte Dr.ģeogr. Inese Silamiķele, biotopu eksperta sertifikāts Nr. 019, derīgs līdz 17.06.2018.

Atzinums par biotopiem īpašumos Smiltenes iela 1 Kad.nr. 1300 009 1902, Jūrmalas pilsētā.

Īpašumā Smiltenes iela 1, Jūrmalā sakarā ar detālplānojuma izstrādi, 26.03.2014. tika veikta teritorijas apsekošana ar mērķi noteikt īpaši aizsargājamus biotopus, kas iekļauti LR MK 5.12. 2000. noteikumos Nr. 421. „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu sarakstu”, īpaši aizsargājamas augu sugas, kas iekļautas LR MK 14.11.2000. noteikumos Nr. 396. „Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu” un iezīmētu īpaši aizsargājamo sugu un biotopu atradnes, ja tādas teritorijā atrodas.

Dotais atzinums sastādīts par biotopu grupu vaskulārie augi, zālāji, meži un virsāji. Apsekošana tika veikta visā īpašumu teritorijā ar maršrutu metodi, atbilstošos laika apstākļos.

Augstāk minētais zemes gabals atrodas Jūrmalas pilsētā Dzintaros un, ziemeļos robežojās ar kāpu un pludmales teritoriju, rietumos ar individuālās apbūves māju pagalmu un Dzintaru koncertzāles teritoriju, dienvidos īpašums robežojas ar Smiltenes ielu, austrumos ar Rūjienas ielu.

Attālums līdz tuvākajai īpaši aizsargājamai dabas teritorijai *Natura 2000* - dabas liegums Lielupes grīvas pļavas (Dubultu vēders un Dzintaru pļavas) -2,0 km.

Dotā teritorija atrodas krasta kāpu aizsargjoslā un meža platības atbilst aizsardzības pazīmei-meži pilsētu administratīvajās teritorijās.

Īpašuma Smiltenes iela 1 platība 1,0357 ha, reljefs dienvidu daļā līdzens augstuma starpības 1m robežās, ziemeļu daļā izteikts (kāpas), augšanas apstākļi-sausas minerālaugsnes, ūdenstilpes un ūdens teces netika konstatētas.

Dotā īpašuma ziemeļu daļā atrodas mežs 0,36 ha platībā, pārējā teritorijas daļā atrodas apbūves objekti (dzīvojamā ēka ar pagalmu, nojume, saimniecības ēkas), kā arī 2m augsts smilšu uzbērums, apmēram 0,2 ha platībā. Starp apbūves objektiem austrumu daļā atrodas koku grupas, pārējā platībā atsevišķi augošie koki atrodas izklaidus. Galvenokārt sastopamas parastās priedes, kā arī āra bērzs un parastais ozols. Priežu vecums jaunākajām 90-110 gadi, vecākajām 220-250 gadi, bērziem 80-90 gadi, ozoliem 50- 80 un atsevišķam kokam 200-250 gadi.

Dienvidu daļā zemsedzes sugu sastāvs samērā nabadzīgs, klājums nevienmērīgs, vietām sastopamai minerālsmits atsegumi. Pārstāvētas dažādas graudzāles (lapsastes, timotiņš), vietām podagras gārša un lielā strutene.

Augoši koki pārsvarā atrodas austrumu pusē. Netālu no Rūjienas ielas konstatēta stādīta parasto ozolu rinda, ka arī vecāks, ievērojamas caurmēra dimensijas sasniedzis parastais ozols (skat. pielikumā). Vēl dotajā platībā atrodas vecākas priedes un atsevišķi bērzi. Daļai koku konstatēti mehāniski bojājumi (sasvērīes, slīps, stumbra trupe). Vairākiem kokiem, kas atrodas smilšu uzbēruma tuvumā, daļēji apbērti sakņu kakli un stumbri. Veicot turpmākās saimnieciskās aktivitātes nav pieļaujama augošo koku stumbru un sakņu kaklu apbēršana, kā arī jāatrok iepriekš apbērtie koki. Plānojot saimniecisko darbību saglabājami vecākie koki ar spēcīgu vainagu, resniem zariem un „krokodilādas” mizu (skat. pielikumā).

Īpašuma ziemeļu daļa 0,36 ha platībā atbilst meža zemei reljefs izteikts (kāpa), augšanas apstākļi-sausas minerālaugsnes. Iepriekšējā sezonā visā platībā veikta pameža krūmu izzāģēšana un pašreiz konstatētas ievas, kļavas un parastā bērza atvases. Atvērumos starp kokiem konstatēta meža avene. Mežaudzes lielāko daļu veido 220-250 gadu vecas priedes, mazākā daudzumā sastopamas 90-110 gadu vecas priedes. Vecākajām priedēm konstatēti resni sausi zari, „krokodilādas” miza un resnas caurmēra dimensijas (skat. pielikumā). Meža platībā konstatēti vairāki dzeņu sakalti

koki, kā arī atsevišķi koki ar nokaltušām galotnēm. Sausi koki un kritālas netika konstatēti.

Meža zeme robežojas ar pludmales zonu un tāpēc ir pakļauta antropogēnajai slodzei, to šķērso vairākas kājnieku taciņas un vietām konstatēts piesārņojums ar sadzīves atkritumiem.

Zemsedzes sugu sastāvs samērā nabadzīgs, klājums vienmērīgs un viendabīgs. Pārstāvētas galvenokārt mežaudzēm uz sausām minerālaugsnēm raksturīgas sugas – atsevišķas graudzāles, sūnu stāvā Šrēbera rūšaine un kladonijas. Vietām novērojams ruderalizācijas process.

Meža zemes platība (0,36 ha) pēc sava izvietojuma un struktūras atbilst Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas jūrmalas kāpas”, kas atbilst Eiropā īpaši aizsargājamam biotopam „2180 Mežainas piejūras kāpas” (Auniņš (red.) Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi Latvijā. LDF, 73.-76 lpp.)

Dotajā detālplānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas. Apsekotā teritorijas ziemeļu daļa (mežs), no dabas daudzveidības viedokļa, uzskatāma par salīdzinoši jutīgu, jo robežojas ar pludmales zonu –divu atšķirīgu ekosistēmu robežjoslā. Kā lielākā vērtība atzīmējami bioloģiski vecie koki un kāpu reljefs.

Paredzētā būvniecības darbība neietekmēs tuvumā esošās īpaši aizsargājamās dabas teritorijas. Plānojot saimnieciskos pasākumus saglabājami vecākie koki (skat. pielikumā). Mehāniski bojātie koki saglabājami ievērojot pilsētvides aspektus un iedzīvotāju drošību. Nav pieļaujama kāpu reljefa norakšana.

Secinājumi:

1. Detālplānojuma teritorijā Smiltenes iela 1 netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas.
2. Plānojot saimniecisko darbību, nav pieļaujama bioloģiski veco priežu bojāšana, kā arī jānodrošina pasākumi un metodes, kas samazinātu līdz minimumam izcērtamo koku daudzumu.
3. Plānojot saimniecisko darbību saglabājami pielikumā norādītie vecākās ģenerācijas koki, nav pieļaujama sakņu kaklu un stumbru apbēršana ar augsni.
4. Mehāniski bojātie koki saglabājami ievērojot pilsētvides aspektus un iedzīvotāju drošību.
5. Īpašuma meža zemes platība atbilst Latvijā īpaši aizsargājama biotopa „Mežainas jūrmalas kāpas”, kas atbilst Eiropā īpaši aizsargājamam biotopam „2180 Mežainas piejūras kāpas”.

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

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši kultūrvēsturiskās vides tradīcijām.



Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Smiltenes ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība".

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām un MK noteikumiem Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās". Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus. Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu pieklūšanu.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu elektroietaišu izbūvei.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skici projektu. Izstrādājot elektroapgādes projektu par transformatoru apakšstacijas novietošanu jāslēdz servitūta līgumu starp A/S „Sadales tīkls” un zemes īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Detālplānojuma risinājumā ir uzrādīta pārvietojamā transformatora izvietojuma zona. Transformatora novietne precizējama izstrādājot tehnisko projektu.

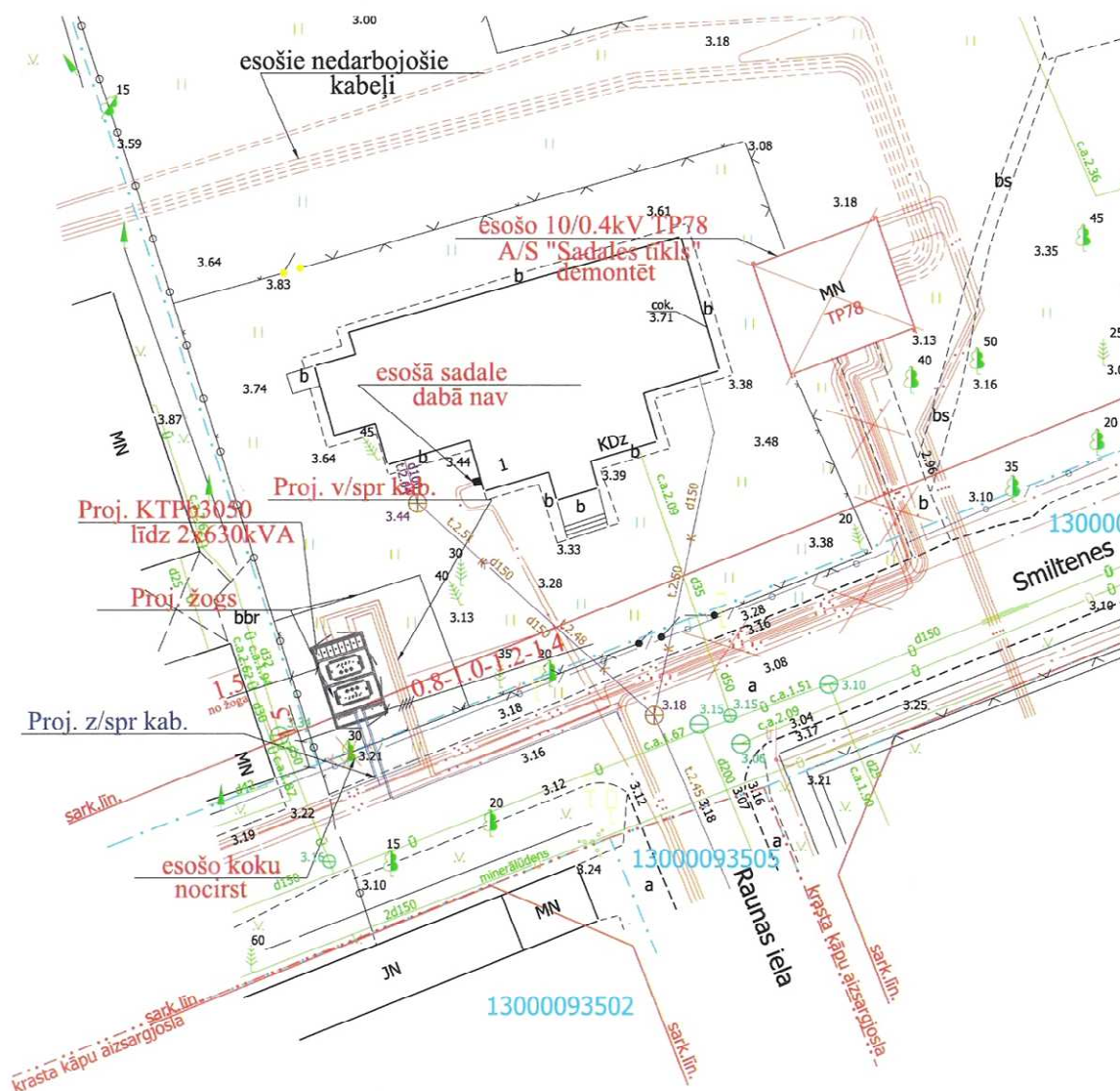
Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojums jāparedz zaļumu joslās, vai ar tehnisko projektu citās ekonomiski izdevīgās vietās.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

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

Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums Smiltenes ielā un Rūjienas ielā.

Transformatora pārvietošanai un modernizēšanai izstrādājams atsevišķs projekts.



Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā gāzes vada Dzintaru prospektā. Detālplānojuma teritorijai gāzes pievads plānots, to izbūvējot pa Raunas ielu līdz plānotajam objektam.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām ēkām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ir nodrošinātas ar elektronisko sakaru tīkliem no Smiltenes un Rūjienas ielām.

Siltumapgāde.

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas siltums” 03.05.2013. izdotajiem noteikumiem Nr.01-3.1/75 detālplānojuma teritorija atrodas Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonā. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Ēkas siltumapgādei iespējams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūknis iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā zemesgabala ierobežotās apbūves zonas, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

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

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā, veicot ēku projektēšanu un rekonstrukciju, jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu.

Detālplānojuma izstrādei papildus nosacījumi meliorācijai netika izvirzīti.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no esošā ūdensvada Smiltenes ielā.

Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Notekūdeņu novadišana paredzēta uz esošajām komunikācijām Smiltenes ielā un Raunas ielā.

Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.



Esošās komunikācijas

- Ūdensvads
- Artēziskā aka
- × Demontējamā artēziskā aka
- Ūdenstornis

Izbūvētās komunikācijas ūdenssaimniecības projekta 1. kārtā

- Izbūvētais ūdensvads
- Pārsūkņēšanas stacija
- Ūdens rezervuārs
- Ūdens sagatavošanas ietaise
- Rekonstruēta artēziskā aka
- Jaunizbūvēta artēziskā aka
- Rekonstruēts ūdenstornis

Ūdenssaimniecības projektā plānotās komunikācijas

2. kārtā

- Izbūvējamais ūdensvads
- Rekonstruējama ūdens sagatavošanas ietaise
- Jaunizbūvējama ūdens sagatavošanas ietaise
- Jaunizbūvējama artēziskā aka

3. kārtā

- Izbūvējamais ūdensvads
- Likvidējams ūdensvads

▨ Rajons, kurā pieslēgumi nav plānoti

Ūdensapgādes shēma Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums



Esošās komunikācijas

- Paštecis vads
- - - Spiedvads
- ⊕ Sūkņu stacija

Izbūvētas komunikācijas ūdenssaimniecības projekta 1. kārtā

- Paštecis vads
- - - Spiedvads
- ⊕ Sūkņu stacija
- ⊗ NAI

Ūdenssaimniecības projektā plānotās komunikācijas

2. kārtā

- Paštecis vads
- - - Spiedvads
- ⊕ Sūkņu stacija

3. kārtā

- Paštecis vads
- - - Spiedvads
- ⊕ Sūkņu stacija
- ⊗ Likvidējams vads

⊗ Rajons, kurā pieslēgumi nav plānoti

Kanalizācijas shēma Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums