

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 izstrādāti pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 10.aprīļa lēmumu Nr.197 (protokols Nr.8, 53.punkts) “Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3”;
- Zemesgabala Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 īpašnieku Kārļa Ķiberaņa un Ineses Brūkles 2014.gada 28.februāra iesniegumu;
- 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” 33.punkts.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti 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 decembrī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „Latvijasmernieks.lv”).

Detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 2.aprīļa Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.2-21/6).

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.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes 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 ūdens” Meliorācijas iecirknis;
- SIA „Jūrmalas Siltums”;
- LR VZD Rīgas reģionālā nodaļa - nosacījumi saskaņā ar MK noteikumiem Nr.711;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 2014.gada 22.maijā, vides eksperts Egīta Grolle sertifikāta Nr.003, derīgs līdz 13.05.2018.);
- Meža inventarizācija, inventarizācijas datums 09.08.2006.
- Detālplānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2014.gada 12.jūlijā 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”; „Ielu šķēršprofilis”. 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 detālpārplānojuma izstrādes procesu ietver detālpārplānojuma 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.

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

DETĀLPĀRPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 9.augusta lēmumu Nr.749 „Par detālpārplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 galīgās redakcijas apstiprināšanu” tika apstiprināts detālpārplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.30 „Par detālpārplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. Detālpārplānojuma risinājumā tika paredzēta rindu māju būvniecība.

Detālpārplānojuma grozījumus mērķis ir paredzēt divu savrupmāju izvietojuma nosacījumus zemesgabalā Jūrmalā Pļaviņu ielā 3, 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.

Detālpārplānojuma 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.

DETĀLPĀRPLĀNOJUMA UZDEVUMS.

Detālpārplānojuma grozījumu 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;

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

Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

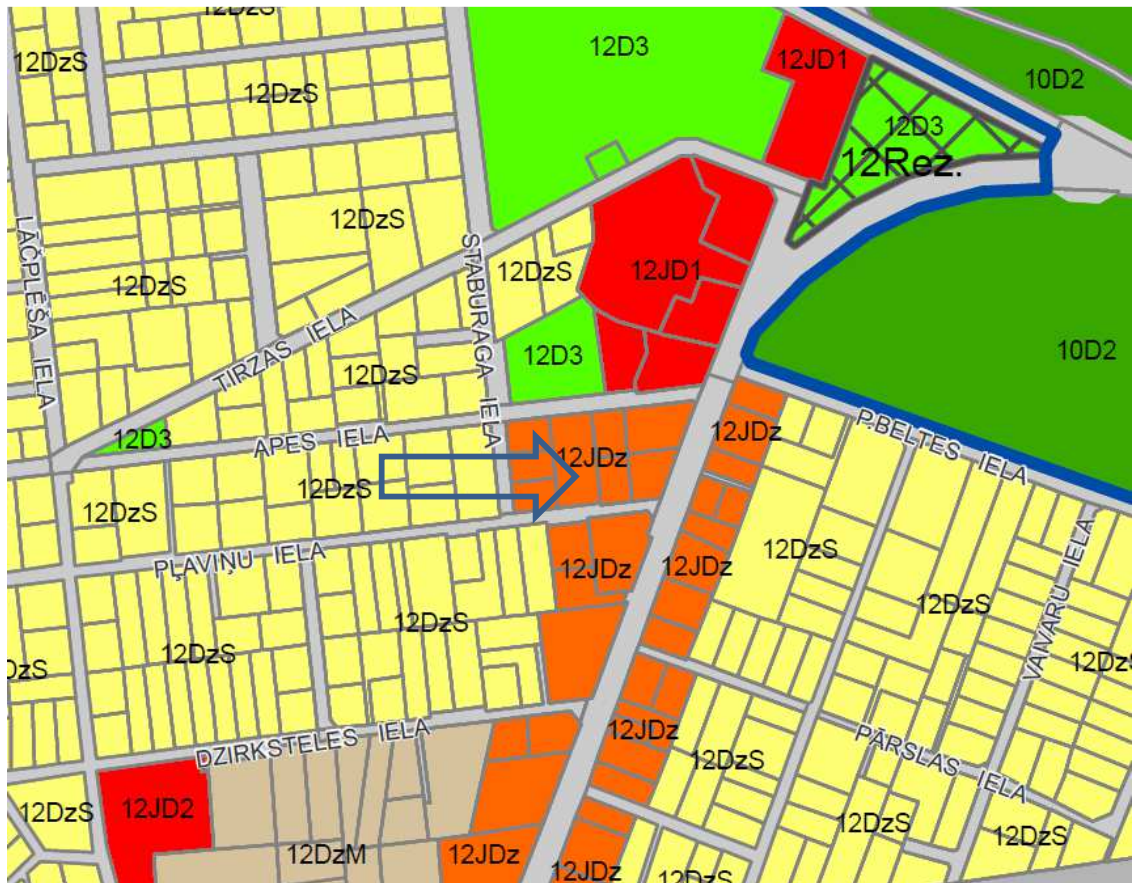
Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 (kad.nr.1300 021 1103), zemesgabala platība 3083 m².

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Slokā, teritorijā starp Pļaviņu ielu, Staburaga ielu, Apes ielu un Ventspils šoseju. Zemesgabala austrumu un dienvidu pusē atrodas savrupmājas, rietumu pusē atrodas trīs neapbūvēti zemesgabali, ziemeļu pusē aiz Apes ielas atrodas mežs – apstādījumu un atpūtas teritorija (12D3).

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 **zemesgabals atrodas Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (12JDz)**.

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.

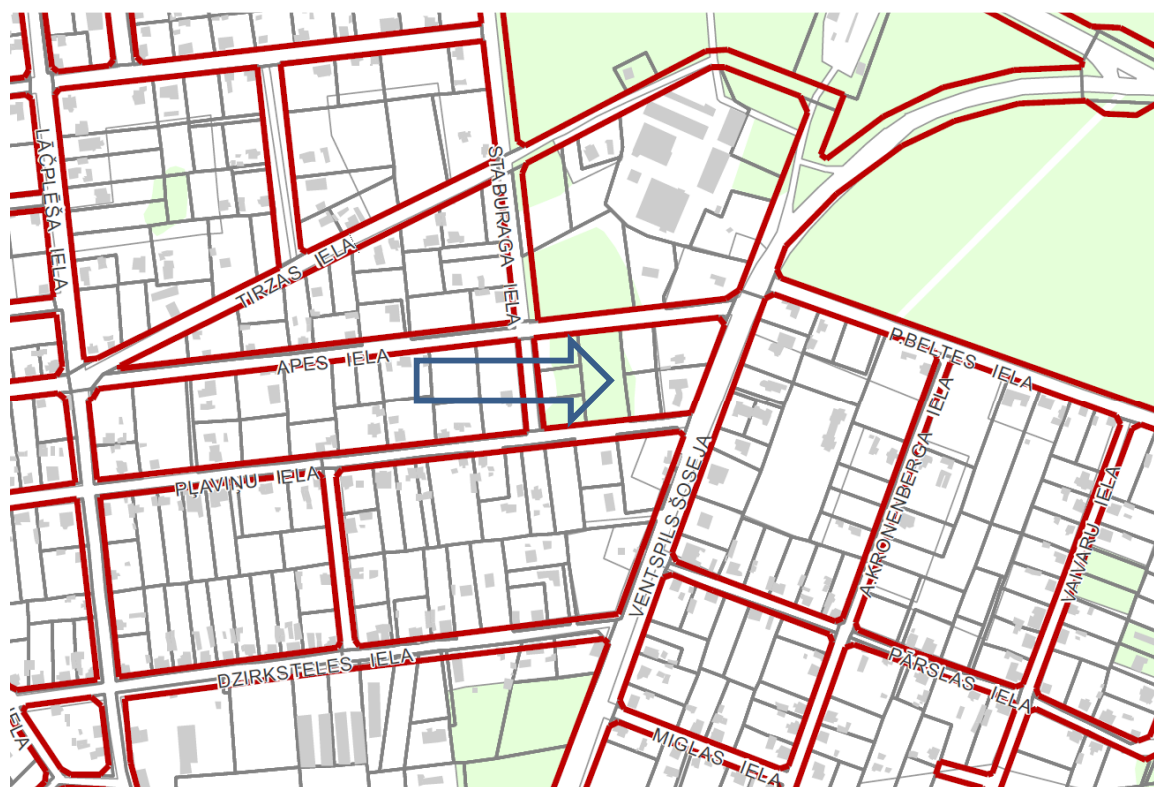


FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- | | | |
|---|--|--|
| Prieku parka apbūves teritorija (DzP) | Lauksaimniecības teritorija (D7) | |
| Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) | Mikroieguma teritorija (D8) | |
| Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK) | Kapsētu teritorija (Kap.) | |
| Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM) | Mazdārziņu teritorija (Md) | |
| Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD) | Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums) | |
| Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK) | Satiksmes infrastruktūras teritorija (dzelzceļš) | |
| Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3) | ĪPAŠĀS (ATTĪSTĪBAS) ZONAS | |
| Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3) | Jaunā ostmaļa (O) | |
| Kūrorta teritorija (K1) | Ūdensmaļa (U) | |
| Jaukta kūrorta teritorija (K2) | Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (Rez.) | |
| Attīstības teritorija (A) | Tehniskās apbūves attīstības teritorija (TA) | |
| Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (JRD) | Vasamīcu apbūve prieku parkā (VP*) | |
| Jahtu ostas apbūves teritorija (JO) | Pilsētas daļas robeža | |
| Tehniskās apbūves teritorija (T) | Zemes vienības robeža | |
| Dziedniecisko dūņu reģenerācijas teritorija (TD) | Laivu piestātne (steķi) | |
| Dabas aizsardzības teritorija (D1) | Mols | |
| Dabas teritorija (D2) | Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija | |
| Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3) | | |
| Ūdeņi (D4) | | |
| Pludmale (D5) | | |
| Piemiņas vieta (D6, D6*) | | |

Izkoņejums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālpārplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkano līniju detālpārplānojums iekļauts apstiprināto detālpārplānojumu 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, Pļaviņu ielā 3** atrodas **Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (12JDz)**.

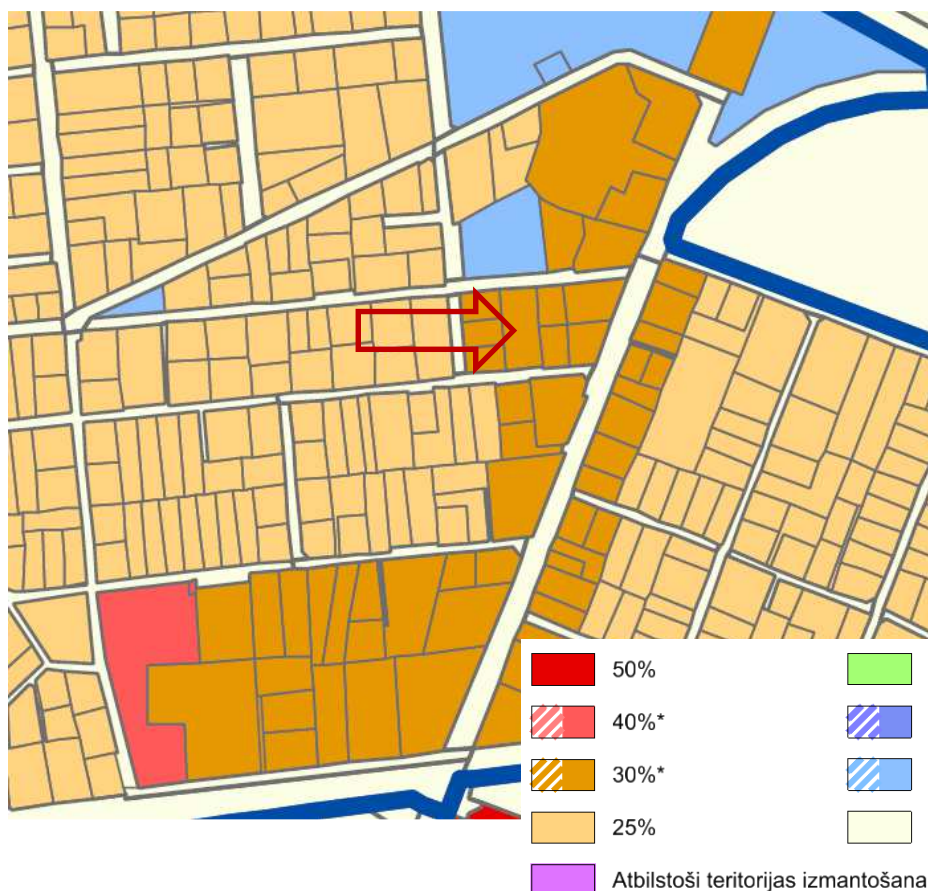
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanos un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.

- Maksimālais apbūves blīvums - 30%.
- Maksimālais ēkas augstums 15m, 3,5 stāvi.
- Maksimālā apbūves intensitāte – 105%.
- Minimālā brīvā zaļā teritorija – 40%.

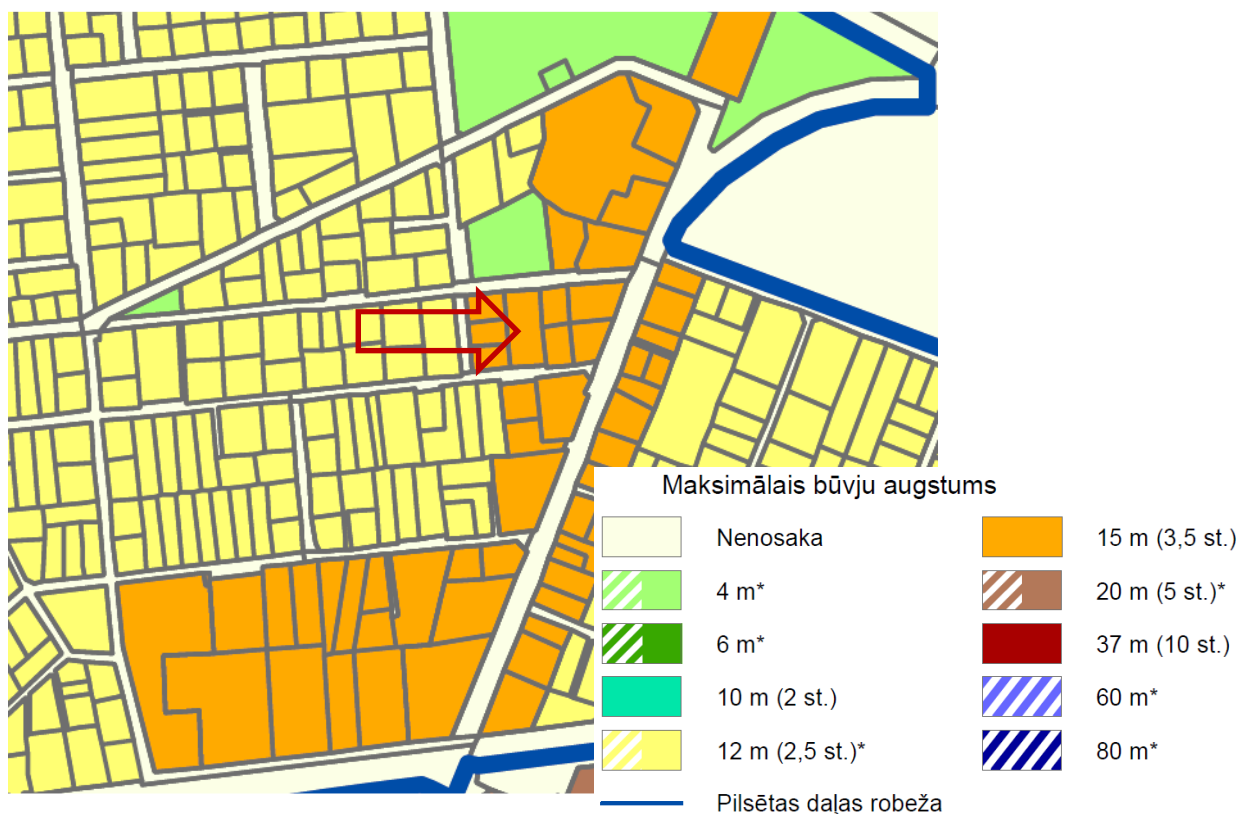
Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (12JDz).

Atļautā izmantošana	Detālpārplānojuma risinājums
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dzīvojamā māja: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Savrupmāja – viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, diviņu māja. ▫ Mazstāvu daudzdzīvokļu māja - rindu māja, daudzdzīvokļu māja, kuras stāvu skaits nav lielāks par 3,5 stāviem. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ savrupmāja – viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, diviņu māja.

<p>▪ Pakalpojumu objekts:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ <u>Izglītības pakalpojumu objekts</u> ▫ <u>Kultūras un izklaides objekts</u> ▫ <u>Kūrorta objekts</u> ▫ <u>Veselības aprūpes objekts</u> ▫ <u>Sociālo pakalpojumu objekts</u> ▫ <u>Sporta un atpūtas objekts</u> ▫ <u>Tirdzniecības objekts</u> ▫ <u>Konferenču centrs</u> ▫ <u>Darījumu objekts</u> ▫ <u>Sadzīves pakalpojumu objekts</u> ▫ <u>Viesu izmitināšanas objekts</u> ▫ <u>Sabiedriskās ēdināšanas objekts</u> <p>tirdzniecības objekts - tirdzniecības objekts ar platību vairāk kā 600m², tirdzniecības objekts ar kopējo platību līdz 600 m², tirdzniecības objekts ar platību līdz 100 m², Tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25 m², tirgus (segts vai atklāts), tirgus laukums, sporta un atpūtas inventāra nomas ēkas un būves</p> <p>▪ <u>Transportlīdzekļu novietne.</u></p>	<p>Maksimālais apbūves blīvums - 30%.</p> <p>Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi</p> <p>Maksimālā apbūves intensitāte – 78%.</p> <p>Minimālā brīvā zaļā teritorija – 45%.</p>
---	--



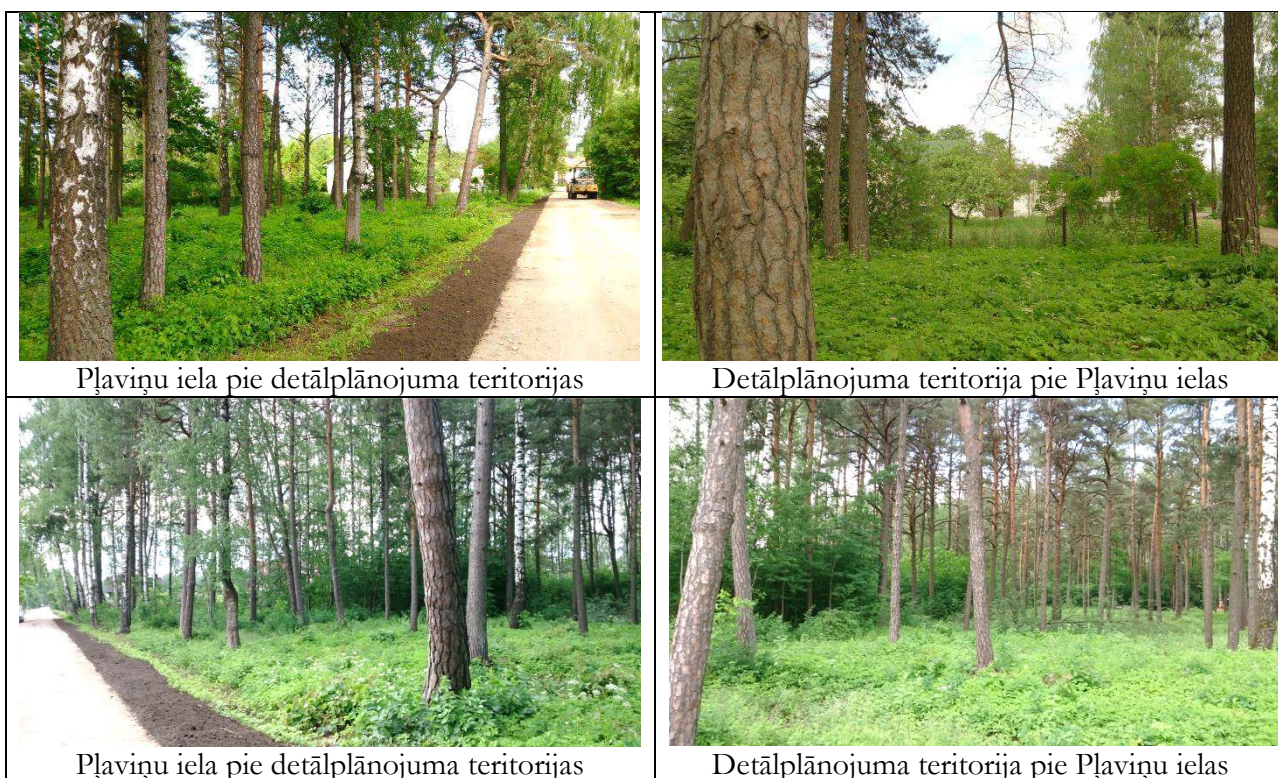
Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa –
Maksimālais apbūves blīvums



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

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļas
– Maksimālais būvju augstums*

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA.





Transports un pieklūšana.

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

Detālplānojuma teritorijai transporta pieklūšana tiek nodrošināta no esošajām ielām - Pļaviņu ielas un Apes ielas. Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves dzīvojamām ēkām un 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.

Pļaviņu iela un Apes iela sarkano līniju robežās ir 15m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Apes iela ir D2 kategorijas iela, Pļaviņu iela ir E kategorijas iela.

D2 kategorijas iela – iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai.

E kategorijas iela - iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju.

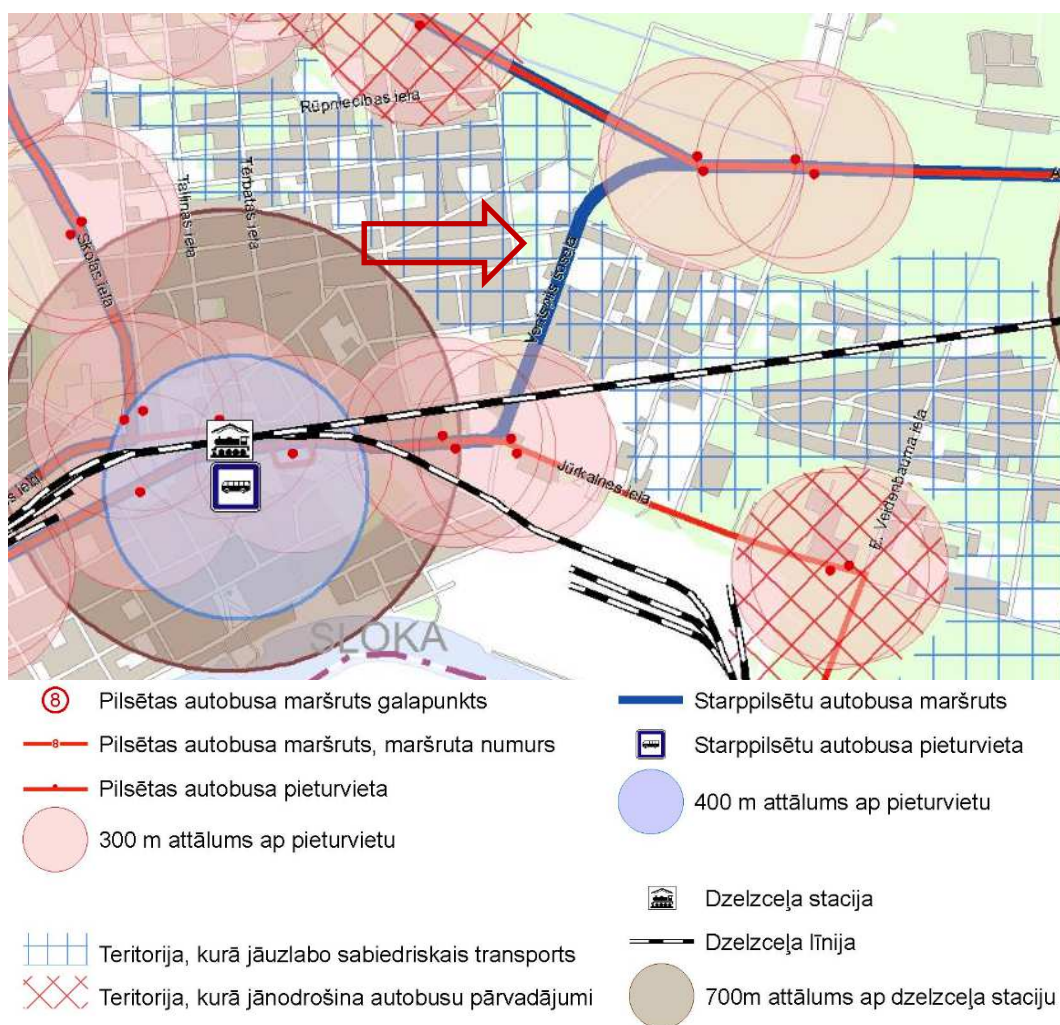
Būvlaide D2 un E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

□ sasniedzamība:

- 30 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 35 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 40 minūšu laikā ar automašīnu, 1000m attālums līdz pludmalei.

□ novietojums – attālums līdz Majoru administratīvajam centram 10 km.



Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma transporta shēma

Apmēram 500m attālumā atrodas autobusu pieturvietu. 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 1,2 km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Sloka”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

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

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no Pļaviņu ielā esošā ūdensvada (D110) un Apes ielā esošā ūdensvada (D160).

Kanalizāciju plānots novadīt uz esošiem kanalizācijas tīkliem Pļaviņu ielā.

Elektroapgāde tiek nodrošināta no Pļaviņu un Apes ielā esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir iespējams nodrošināt no esošā gāzesvada Pļaviņu ielā ielā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Pļaviņu un Apes 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.

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar zemesgabala robežām, tādējādi neapgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 nosaka divu savrupmāju izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu mājokli. Zemesgabals Jūrmalā, Pļaviņu ielā 3 šobrīd ir neapbūvēts.

Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, detalizējot atļauto izmantošanu – savrupmāju apbūve.

Detālplānojuma risinājumā plānotie apbūves rādītāji tiek noteikti atbilstoši detalizētajai atļautajai izmantošanai Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (12JDz) - atļautais apbūves blīvums -30%, intensitāte – 78%, minimālā brīvā teritorija savrupmājām - 45%.

Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi.

Zemesgabala Pļaviņu ielā 3 lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

Plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu precīzē pie apjomu projektēšanas. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto divu savrupmāju izvietojumu, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafisko materiālu „Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”, detālpārplānojuma teritorijā atļauta zemesgabalu veidošana ar minimālo platību 1200kv.m. Ņemot vērā to, ka zemesgabalā plānotas divas savrupmājas, pieļaujama turpmāka zemesgabala sadalīšana, apvienošana vai robežu pārkārtošana, ievērojot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasības un likuma „Zemes ierīcības likums” prasības, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Plānotās apbūves realizēšanai zemesgabalā nepieciešams veikt meža atmežošanu apbūves zonā, piebraucamo ceļu vietās un inženierkomunikāciju koridoros. Atmežošanai paredzētās platības precizējamas skiču projekta stadijā. Meža daļā saglabājams dabīgais reljefs un meža zemsedze.

Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši apkārtējās vides raksturam. Kā priežu mežiem raksturīgas augu sugas, ko izmantot apstādījumos ir kadiķi, virši, mētrāji, kreimenes, auzenes utml. Veidojot lapu koku ainavu piemērotas sugas – vizbulītes, kumeljpēdas, papardes, meža zeltstarītes, dedestiņas, cīrulīši, mugurenes, mazpurenītes. Labiekārtošanas procesa laikā saglabājami dabiski augošie koki, dabiskais reljefs un pēc iespējas plašākā teritorijā arī dabiskā zemsedze.

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala robežām, starp kaimiņiem žoga līnija tiek noteikta pa juridiskajām zemesgabalu robežām.

Teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Pļaviņu ielas un Apes ielas rekonstrukciju, kā arī piebraucamo ceļu izbūvi, 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.

Detālpārplānojuma teritorijai piekļūšana tiek paredzēta no Pļaviņu ielas un Apes ielas, izbūvējot iebrauktuves teritorijā. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas izstrādājot ēku un būvju tehnisko projektu.

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.

Veicot detālpārplānojuma izstrādi 2014.gada 22.maijā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja vides eksperts Egīta Grolle sert.Nr. 003.

Teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas. Teritorijā atrodas vairākas ievērojama vecuma priedes, kuras ir saglabājamas.

Plānotais apbūves izvietojums nodrošina iespēju saglabāt visas liela diametra (virs 50cm) priedes.



Reģ.Nr. 40003951238
"Imantas 1", Mālpils novads
LV-2152

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums

Saskaņā ar
MK not. Nr.925,
30.09.2010.

2014.gada 28.maijā,

Dokumenta Nr.23/14.

Biotopu grupa, kurai sniegts atzinums: meža biotopi.

Pētāmā teritorija: „Pļaviņu iela 3”, kadastra Nr.1300 021 1103, Jūrmala. Teritorijas platība – 3083 m².

Teritorijas apsekojums: teritorija tika apsekota 2014.gada 22.maijā, saulainā dienā. Apsekošana veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot pētāmo teritoriju. Apsekošanas ilgums ~ 30 min.

Teritorijas statuss: pētāmais zemes gabals neatrodas īpaši aizsargājamā teritorijā.

Atzinuma pasūtītājs: Kārlis Ķibermanis, Talsu šoseja 31/k 4-16, Jūrmala. Atzinums paredzēts detālpārplānojuma izstrādei, paredzot teritorijas apbūvi.

Vispārīgs pētāmās teritorijas apraksts.

Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju apbūves kvartālā, starp Apes un Pļaviņu ielu. Pēc Jūrmalas pilsētas aktuālā teritorijas plānojuma, zemes gabals ietilpst jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā.

Vides apraksts: teritorijas reljefs viegli viļņains, ar pacēlumiem zemes gabala Z un D daļā. Teritorijas vidusdaļā ieplaka, kurā ilgstoši saglabājas palielināti mitruma apstākļi.

Biotopi un augu sugas: Teritoriju veido priežu mežs. Koku stāvā dominē parastā priede *Pinus sylvestris* ar nelielu parastā bērza *Betula pendula* piemistrojumu. Krūmu stāvs izcirsts, saglabājušies pāris pīlādži, jāņogas.

Uz reljefa paaugstinājumiem, sausākās vietās dominē ruderālas augu sugas - podagras gārša *Aegopodium podagraria*, lielā strutene *Chelidonium majus*, neīstā madara *Galium spurium*, šaurlapu ugunspuķe *Chamaenerion angustifolium*, žogu vīķis *Vicia sepium*. No dabiskā vidē augošajām sugām sastopama mellene *Vaccinium myrtillus*, pūkainā zemzālīte *Luzula pilosa*, divlapu žagatiņa *Maianthemum bifolium*, Eiropas septiņstarīte *Trientalis europaea*. Sūnu stāvs rets, sastopama Šrēbera rūsaine *Pleurosium schreberi*, spīdīgā stāvaine *Hylocomium splendens*, lielā spuraine *Rhytidiadelphus triquetrus*. Pēc Latvijas biotopu klasifikatora (Kabucis, 2001), šī meža daļa pieskaitāma biotopam „Priežu sausieņu meži” (F.1.1.).

Aptuveni 2/3 teritorijas veido mitrs, nosusināts mežs. Zemsedzē sastopama sekstainā ozolpārde *Dryopteris cristata*, parastā purvpārde *Thelypteris palustris*, pilsētas bitene *Geum urbanum*, lielā nātre *Urtica dioica*, ārstniecības baldriāns *Valeriana officinalis*, ārstniecības pienene *Taraxacum officinale*. Slapjākās, sablīvētās vietās aug ložņu gundega *Ranunculus repens*, pļavas bitene *Geum rivale*, purva madara *Galium palustre*, niedru ciesa *Calamagrostis arundinacea*. Sūnu stāvā vietām aug lielā greizkausiņa *Plagiochila asplenoides*. Mežs pieskaitāms biotopam „Priežu nosusinātie meži” (F.3.1.).

Apsaimniekošana: meža platībā veikta krūmu stāva izciršana.

Tālr.: 29112800, 28636444, fakss: 67925256
e-pasts: vzsbirojs@inbox.lv

SEB banka, kods UNLALV2X27
Konts LV13UNLA0050010899052

VZS BirojsReģ.Nr. 40003951238
"Imantas 1", Mālpils novads
LV-2152

Pieguļošā teritorija: pētāmais zemes gabals robežojas ar dzīvojamās apbūves zonu. Gar Z un D robežu iet asfaltēti dzīvojamā rajona auto ceļi. Virzienā uz Z, aiz auto ceļa, turpinās priežu meža puduris. Uz R atrodas daļēji izcirsts mežs.

Īpaši aizsargājamas augu sugas: netika konstatētas.

Īpaši aizsargājami biotopi: netika konstatēti.

Apdraudošie faktori: nav.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības: nav.

Citas bioloģiskās vērtības: teritorijā sastopamas vairākas priedes, kuru diametrs sasniedzis 50 cm. Šādi, ievērojamu vecumu sasnieguši koki, uzskatāmi par bioloģiski vērtīgiem elementiem, kas potenciāli var radīt uzturēšanās vietu dažādām augu un dzīvnieku sugām.

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:

Pētāmais zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, robežojas ar savrupmāju apbūves vai meža/izcirtuma/krūmāja platībām. Teritorijas lielāko daļu veido nosusināts priežu mežs. Gar auto ceļiem, uz reljefa pacēlumiem sastopams sauss priežu mežs. Priežu sausieņu meža pudurus atdala nosusināts biotops, kas pārsniedz 0,1 ha platību un ir platāks par 30 m. Sausieņu meži, katrs atsevišķi, nesasniedz minimāli kartējamo aizsargājamā biotopa platību (0,1 ha), līdz ar to, mežs neatbilst aizsargājamā biotopa (mežainas piejūras kāpas) kritērijiem un nepilda sugu pārvietošās koridora funkcijas.

Meža platībā sastopamas vairākas ievērojama vecuma priedes, kuru diametrs sasniedzis 50 cm. Šīs priedes nepieciešams saglabāt.

Apbūves realizēšanai būs nepieciešama meža zemes transformācija un koku izcirstšana. Kā ainaviski vērtīgu un Jūrmalai raksturīgu vidi, ieteicams saglabāt gar auto ceļiem esošos, ar priedēm apaugušos paugurus.

Pielikumā teritorijas topogrāfiskais plāns ar iezīmētiem saglabājamiem kokiem.

Atzinums sagatavots divos eksemplāros uz 2 lappusēm.

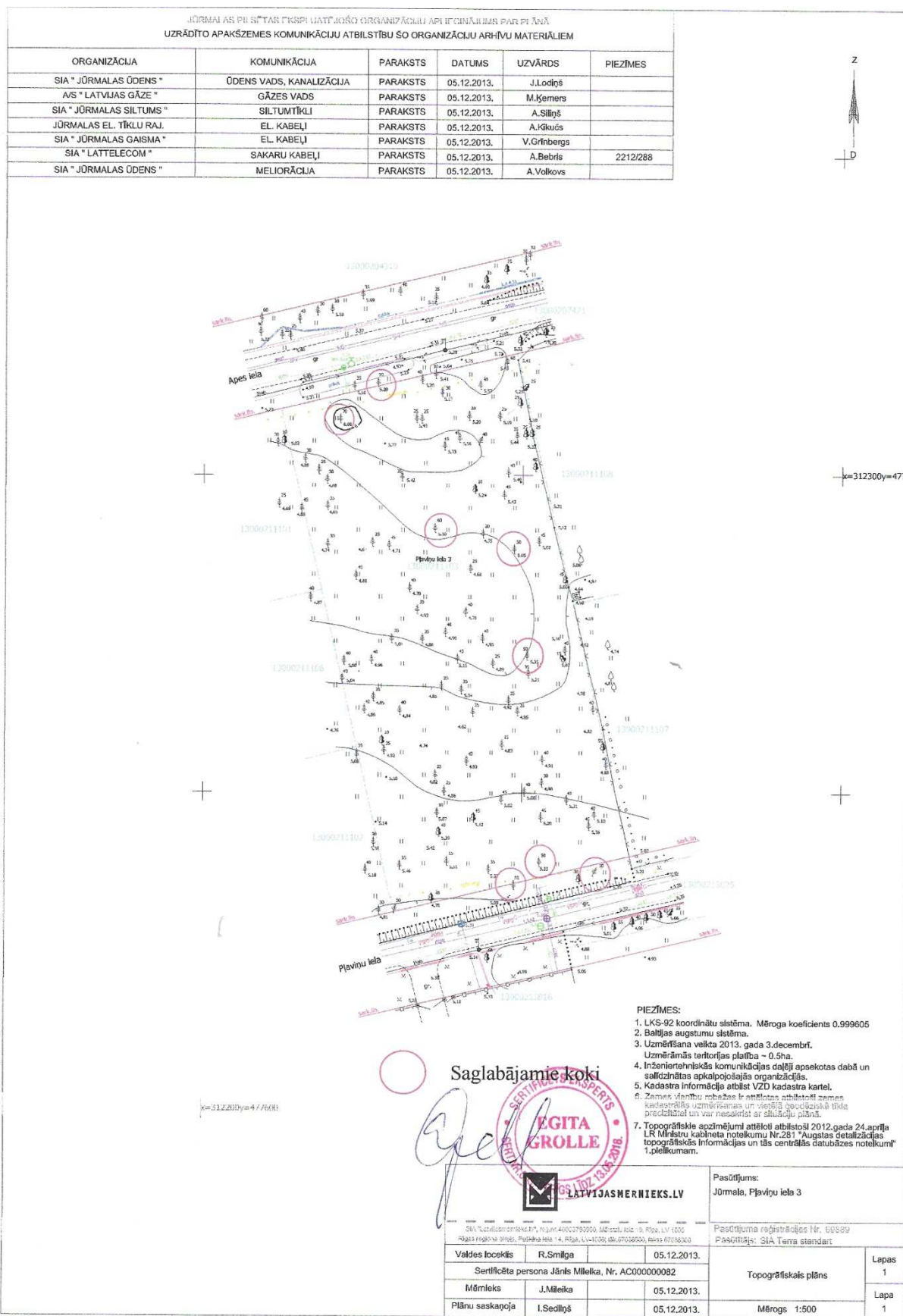
Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā
Sert.Nr.003., derīgs līdz 13.05.2018.
Spec.zālāji, meži un virsāji, jūras piekraste
Tel. 28636444

Egita Grolle



Tālr.: 29112800, 28636444, fakss: 67925256
e-pasts: vzsbirojs@inbox.lv

SEB banka, kods UNLALV2X27
Konts LV13UNLA0050010899052



Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Apes 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 inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma 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 pieklūšanu atbildīgajiem dienestiem jebkurā laikā.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

Plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,42kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 20kW. 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.

Detālplānojuma teritorijā Pļaviņu ielā atrodas elektrokabeļi, kas nodrošina elektroenerģijas pieslēgumu plānotajai apbūvei. Perspektīvais elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp brauktuvi un sarkano līniju, vai uz zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. 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 Pļaviņu ielā un Apes ielā.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā vidējā spiediena gāzes vada Pļaviņu ielā.

Detālplānojumā norādīta perspektīvā gāzesvada novietne Apes ielā, saskaņā ar teritorijas plānojumā paredzēto gāzesapgādes shēmu.

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 Pļaviņu ielā un Apes ielā 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 esošā ēka ir nodrošināta ar elektronisko sakaru tīkliem.

Siltumapgāde.

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas siltums” 19.05.2014. izdotajiem noteikumiem Nr.01-3.1/76 detālplānojuma teritorija atrodas ārpus pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas. 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 to, ka zemesgabals atrodas meža zemes teritorijā, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot saules 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 vai cietā kurināmā apkure.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Detālplānojuma teritorijas vidējā augstuma atzīme caurmērā ir 5m virs jūras līmeņa ar nelielu pacēlumu zemesgabala ziemeļu daļā līdz 6m. Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai, ja netiek veidotas lielas ūdensnecaurīdīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības).

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no Pļaviņu ielā esošā ūdensvada (D110) un Apes ielā esošā ūdensvada (D160). Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Notekūdeņu novadišana paredzēta uz esošajām komunikācijām Pļaviņu ielā. 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

Ūdensvada izbūve Pļaviņu ielā un Apes ielā, saskaņā ar Teritorijas plānojuma attīstības shēmu ir realizēta.



Esošās komunikācijas

Ūdenssaimniecības projektā plānotās komunikācijas

Izbūvētas komunikācijas ūdenssaimniecības projekta 1. kārtā		2. kārtā	3. kārtā
Paštecis vads	Paštecis vads	Paštecis vads	Paštecis vads
Spiedvads	Spiedvads	Spiedvads	Spiedvads
Sūkņu stacija	Sūkņu stacija	Sūkņu stacija	Sūkņu stacija
NAI			Likvidējams vads
		Rajons, kurā pieslēgumi nav plānoti	

Kanalizācijas shēma

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums