

## Paskaidrojuma raksts.

### 1. Ievads

Babītes ielas 19 ( kadastra nr. 1300 006 1103) Jūrmala, detālplāns izstrādāts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes sēdes 12.12.2013 lēmuma nr. 713 un darba uzdevuma pielikuma nr. 2 detālplānojuma izstrādei. Detālplāns izstrādāts pēc nekustamā īpašuma īpašnieka SIA 'Servit', Rīga pasūtījuma. Lēmuma un darba uzdevuma kopiju sk. pārskatā par detālplānojuma grozījumu izstrādi sadaļā.

Detālplānojums izstrādāts pamatojoties uz:

- Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- Aizsargjoslu likumu;
- MK 28.09.2010 noteikumiem nr. 916 'Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība';
- MK 30.04.2013 noteikumiem Nr. 240 'Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi'
- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma;
- Kā arī ar citiem LR spēka esošajiem normatīvajiem aktiem.

Projektu izstrādājis SIA '5. Avēnija', projekta vadītājs, sertificēts arhitekts Agnis Lukševics.

### 2. Esošā situācija un pašreizējā teritorijas izmantošana

#### 2.1 Esošā zemes izmantošana

Saskaņā ar teritorijas plānojumu nekustamais īpašums Babītes ielas 19 ( kadastra nr. 1300 006 1103) Jūrmala, atrodas 'Jauktā darījumu apbūves teritorija' (1JD1).

Pasūtītājs SIA 'Servit', Rīga vēlas būvēt 'Viesu namu', kas saskaņā ar apbūves noteikumiem ir atļauts, "211.1.6. punkts – viesu izmitināšanas objekts".

#### 2.2 Piegulošie zemes gabali

Nekustamais īpašums Babītes ielas 19, ir trīsstūra formas, un no visām pusēm iekļauj Sarkanās līnijas. Ziemeļaustrumos ir Aizupes iela. Rietumos Gājēju celiņš Sarkanās līnijās. Dienvidos gājēju celiņš plaša zaļā zona un Babītes iela.

#### 2.3 Platības un reljefs

Zemes gabala Babītes ielas 19 platība ir 841 m<sup>2</sup>, reljefs līdzens atzīmēs 4.60 – 5.00.

#### 2.4 Inženiertīkli

Zemes gabala robežās, austrumu daļā pie Aizupes ielas zemes gabala stūri šķērso 'Jūrmalas gaisma' gaisa līnija, kuru pēc tehnisko noteikumu saņemšanas ir plānots iznest no zemes gabala ieliekot kabeļtrasi zemē, detalizēti risinājumi tehniskā projekta stadijā.

#### 2.5 Piekļūšana

Piekļūšana nekustamām īpašumam ir plānota no Aizupes ielas izveidojot pieslēgumu esošai ielai.

### 3. Plānotā teritorijas izmantošana un attīstības mērķi

#### 3.1 Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķi

- Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēt nekustamam īpašumam Babītes ielas 19, kad. Nr. 1300 006 1103 apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstuma, un plānoto (atļauto) izmantošanu.

- Detālplānojuma grozījumi izstrādāti ar nodomu pilnveidot pilsētas vidi un pakalpojumus;
- Radīt nepieciešamos priekšnoteikumus nodomāto zemesgabala attīstības īstenošanai, kas nav pretrunā ar noteikto zemes izmantošanu;
- Nodrošināt kvalitatīvu dzīves vidi cilvēkam un sabiedrībai, garantējot zemes īpašnieku un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu;
- Paredzēt dabiskās vides saglabāšanu un teritorijas labiekārtošanu, apzaļumošanu, veidojot sakārtotu vidi;
- Izstrādājot detālplānojumu ņemt vērā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu 2009. – 2022. gadam;
- Projekta sastāvā iekļaut Apbūves noteikumus;
- Līdzsvarot zemes īpašnieku – sabiedrības un vides aizsardzības intereses;
- Nodrošināt esošo zemes gabalu normālu funkcionēšanu;
- Detālplānojuma apspriešanas gaitā noskaidrot blakus esošo īpašnieku viedokli un ieteikumus.

### 3.2 Zemes gabala apbūve

Detālplānojuma risinājumi paredz Viesu nama izbūvi ar apbūves platību 234 m<sup>2</sup>, 2. stāvi ja ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija ir lokāla. 2.5 stāvi, ja ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija ir centralizēta. Paredzēts arī pagraba stāvs 180 m<sup>2</sup> tehnisko telpu vai paplūgtelpu vajadzībām. Ēkas kopējā platība paredzēta 468 m<sup>2</sup>. Ēkas augstums 9.4 m no zemes virsmas.

### 3.3 Dabas un vides saglabāšana

Detālplānojums izstrādāts tā, lai iespējami mazāk mainītu esošo vidi. Esošo ielu šķērsprofili nodrošina inženiertīklu netraucētu darbību un pieslēgšanās iespējas. Apbūves nepieciešamībai paredzēts nocirst pēc iespējas mazāk koku. Paredzēts no 15 skuju kokiem nocirst 6 skuju kokus, un no 32 lapu kokiem 5 lapu kokus.

### 3.4 Aprūtinājumi

- Gruntgabala Ziemeļu galā 'spicē' 0.5 m<sup>2</sup> neliela Sakaru kabeļa aizsargjosla;
- Gruntgabala Ziemeļu galā 'spicē' 0.5 m<sup>2</sup> neliela Apgaismes kabeļa aizsargjosla;
- Plānotā aizsargjosla ap Ūdens ņemšanas vietu.

### 3.5 Būvlaides

- Būvlaide pret Aizupes ielu 3m saskaņā ar Jūrmalas apbūves noteikumu ielu klasifikāciju;
- Būvlaide pret Babītes ielu ( 6m saskaņā ar Jūrmalas apbūves noteikumu ielu klasifikāciju ), bet detālplānojums paredz 3 m būvlaidi, jo attālums līdz Babītes ielai no Sarkanās līnijas ir no 13 m – 22 m robežās, savukārt blakus esošā gruntgabala pie Babītes ielas attālums no Sarkanās līnijas līdz ceļa apmalei ir 3.5 m.

### 3.6 Infrastruktūra

Detālplānojums paredz dažādus inženiertīkla pieslēgumus zemes gabalam, ūdens, kanalizācija, elektroapgādes un sakaru sistēmas. Objekta izvietošana plānota ievērojot Aizsargjoslu likumu. Detālplānojumā uzrādīta inženiertīklu shēma, kuras risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā.

**Ūdensapgāde.** Detālplānojums paredz izveidot artēzisko dziļurbumu, kuras risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā. Detalizēti ūdensapgādes sistēma izstrādājama atsevišķā projektā.

**Sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšana.** Detālplānojums paredz sadzīves notekūdeņiem veidot krājas, kuras risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā.

**Lietus ūdeņu savākšana.** Detālplānojums neparedz savākt un novadīt lietusūdeņus ar slēgtu sistēmu. Lietusūdeņus paredzēts no jumtiem iesūcināt turpat zemē un no stāvietām un celiņiem izveidojot slīpumus uz zālāju, kuras risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā.

**Elektroapgāde.** AS Sadales tīkls ir jau izbūvējis pieslēgumu zemes gabalām un uzlicis sadales skapi uz robežas.

**Telefonizācija.** Telfonizācijas ierīkošana plānota atsevišķā projektā, pieslēgums pieejams pie esošā vājstrāvu kabeļtrases, kuras risinājumi izstrādājami Tehniskā projekta stadijā.

**Ugunsdzēsība, glābšana un civilā aizsardzība.** Pie zemes gabala ir iespējams piekļūt pie ēkas ar ugunsdzēsēju transportu no visām četrām ēkas pusēm. Ūdens ņemšana ir iespējama no Lielupes Aizupes ielas galā ~200 m attālumā Lielupes krasts ir nostiprināts. Ugunsdzēsības, glābšanas un

civilās aizsardzības darbu nodrošināšanas pasākumi objektam jāparedz atsevišķi izstrādājot ēkas būvprojektu un ievērojot LR spēkā esošo likumdošanu, saskaņā ar LBN 201-10 Būvju ugunsdrošība un civilās aizsardzības likuma prasības.

**Citi infrastruktūras risinājumi.** Siltumapgāde, kā variants – siltumsūknis vai citi varianti izstrādājams tehniskā projektā. Atkritumu izvešana risināma noslēdzot līgumu ar kādu no atkritumu savākšanas uzņēmumiem, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas pašvaldībā noteikto kārtību.

## **4. Detālplānojuma risinājumi un pamatojums**

### **4.1 Detālplānojuma izstrādes sastāvs**

Detālplānojuma grozījumi izstrādes robeža ir nekustāmo īpašumu Babītes ielas 19 kad. Nr. 1300 006 1103 ārējā robeža un daļēji pieguļošā zonā Sarkanajās līnijās. Inženiertopogrāfiskais plāns ar robežām LKS-92 koordinātu sistēmā M1:500 izstrādāts SIA GEO Jūrmala, Sertificēta persona Atis Baumanis, Nr.AC000000014, 18.09.2013.

### **4.2 Pašvaldības lēmumi un darba uzdevums, institūciju nosacījumi**

Detālplānojuma grozījumu izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes sēdes lēmuma 12.12.2013 lēmuma nr. 713 un darba uzdevuma pielikuma nr. 2 detālplānojuma izstrādei.

Uzsākot detālplānojuma izstrādi saskaņā ar darba uzdevumu tika pieprasīti no institūcijas nosacījumi detāplāna grozījumu izstrādei:

- SIA "Lattelecom" nosacījumi;
- SIA "Jūrmalas ūdens" meliorācijas nosacījumi;
- SIA "Jūrmalas ūdens" ūdensvada un kanalizācijas nosacījumi;
- SIA "Jūrmalas siltums" nosacījumi;
- SIA "Jūrmalas gaisma" nosacījumi;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas nosacījumi;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļas nosacījumi;
- "Veselības inspekcijas" nosacījumi;
- AS "Sadales tīkls" nosacījumi;
- AS "Latvijas gāze" nosacījumi;
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi;
- Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumi;

### **4.3 Detālplānojuma grozījumu risinājumi**

Detālplānojuma grozījumu izstrāde uzsākta saskaņā ar pasūtītāja SIA "Servit", Rīga vēlmes būvēt Viesu namu, kas saskaņā ar apbūves noteikumiem ir atļauts ar šo detālplānojumu tiek precizēti apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstuma, un plānoto (atļauto) izmantošanu, kas nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Projekta vadītājs

Arhitekts sert. nr. 10-0584

Agnis Lukševics