

Paskaidrojuma raksts

Detālplānojuma izstrādes pamatojums:

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.1.punkts.

Detālplānojuma izstrādes mērķis.

Izstrādāt detālplānojumu, izvērtējot kūrorta pakalpojumu ēku un dzīvojamo māju apbūves iespējas, un nosakot nepieciešamās infrastruktūras izvietojuma un teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, 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.

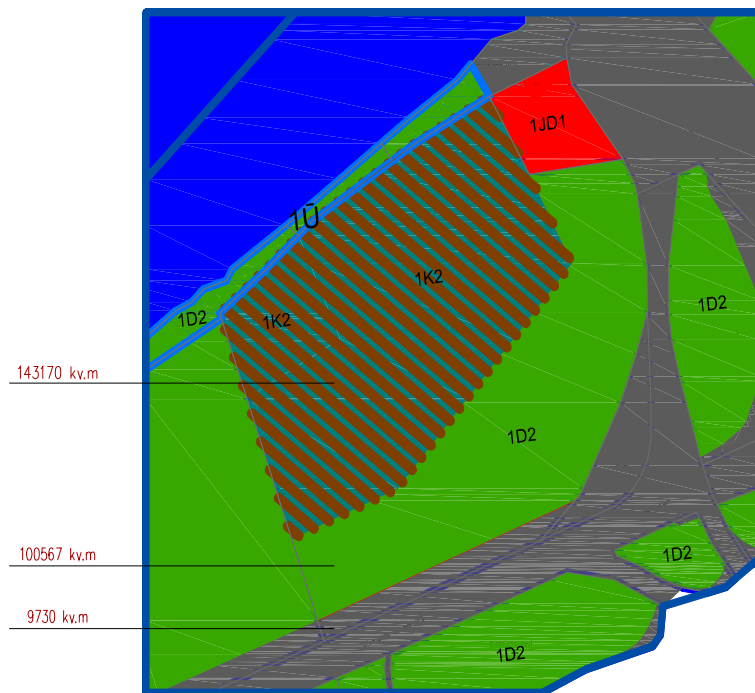
Detālplāna mērķis ir precizēt izbūvējamo infrastruktūru, noteikt aizsargājamās vērtības, būvobjektu atrašanās vietas un to lietojuma mērķus.

Detālplānojumu realizē saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp Jūrmalas pašvaldību (zemes gabala īpašnieks) un detālplānojuma īstenotāju SIA “Bražuciems”

. Zemesgabala Jūrmalā, Bražuciems 0701 raksturojums.

Saskaņā ar Jūrmalas TP zemesgabals atrodas detalizētas plānošanas teritorijā

. Zemesgabals Jūrmalā, Bražuciems 0701 atrodas Bražuciema rajonā, teritorijā starp Jūrmalas apvedceļu, šoseju Rīga – Jūrmala un Lielupi. Zemesgabala lielākajā daļā atrodas priežu mežs ar tam raksturīgo zemsedzi. Daļu no teritorijas aizņem kempinga tipa vienstāva koka karkasa (vairogu) mazēku apbūve.



Īpašie apstākļi: 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 Jauktā kūrorta teritorijā (1K2) un dabas teritorijā (1D2). Saskaņā ar pētījumu „Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta „Lielupe”” (SIA „Procesu izpētes un analīzes centrs”, 2012.g.) neliela zemesgabala daļa atrodas plūdu riska teritorijā.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos jauktas 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.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos dabas teritorija noteiktas teritorijās, kur konstatētas Eiropas nozīmes aizsargājami dabiskie pļavu un meža biotopi, kā arī vietās, kur saglabājušās dabiskās ekosistēmas. Dabas teritorijas bagātina pilsētībūvniecisko ainavu un uzlabo dzīves vides kvalitāti kūrorta pilsētā;

Būvniecības iecere:

Paredzēts izbūvēt jaunu ielu tīklu. Tas projektēts tā, lai maksimāli iekļautos esošajā reljefā un neskartu dabas vērtības. Brauktuves ar 2 joslām, gājēju trotuāriem un ar iespēju izbūvēt arī velo infrastruktūru. Piebraucamos ceļus paredzētas ar mākslīgo apgaismojumu. Visi inženierkomunikāciju tīklus paredzēts izvietot komunikāciju koridoros.

Ceļi ir veidoti respektējot esošo reljefu, lai nodrošinātu ērtu piekļūšanu projektējamām būvēm un dabas teritorijām, tai skaitā- Lielupei.

Kūrort objektu īpatsvars ir vismaz 51%.

Apbūves koncepcijā ir paredzēts respektēt saglabājamus kokus un aizsargājamus biotopus. Atbilstoši atzinumam par biotopiem.

Esošās koka karkasa būves paredzēts demontēt.

Jaunprojektējamo būvju un ēku funkcijas- var tikt precizētas skiču stadijas projektā.

Paredzēts maksimāli saglabāt esošo reljefu un dabīgo zemesdzi.

Meža zemes atmežošana:

Zemi zem ēkām un ceļiem paredzēts atmežot. To veikt saskaņā ar Meža likuma 41. Pantu, saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 889” Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību”


Precīzas teritorijas precizēt pēc skiču projekta izstrādes.

Applūstošās teritorijas:

Apbūves zonas ir izvietotas ārpus applūstošajām teritorijām



 Applūstošā teritorija, noteikta pēc MK noteikumiem Nr. 406

 Plūdu riska teritorija*

* - Plūdu riska teritorija ir noteikta atbilstoši pētījumā „Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta „Lielupe” un rekomendāciju izstrāde plūdu riska samazināšanai un teritorijas aizsardzībai” (SIA Procesi analīzes un izpētes centrs, 2012.g.) noteiktajai applūstošajai teritorijai ar 1% varbūtību tuvās nākotnes scenārijā.

Aizsargjoslas

	<i>kods</i>	<i>platība</i>
<i>ESOŠĀ AIZSARGJOSLA- AUTOCEĻA SARKANĀ LĪNIJA</i>	<i>7312030301</i>	<i>9728 m2</i>
<i>ESOŠĀ AIZSARGJOSLA- TAUVAS JOSLA</i>	<i>7311050200</i>	<i>0 (pa robežu)</i>
<i>ESOŠĀ AIZSARGJOSLA- IELUPES UPES AIZSARGJOSLA</i>	<i>7311020105</i>	<i>0 (pa robežu)</i>
<i>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</i>	<i>7311010300</i>	<i>25 3500m2 (visa terit.)</i>

Inženierkomunikācijas

Esošā situācija:

Detālplāna izstrādes brīdī teritorijā atrodas nezināmas piederības koka karkasa būvapjomi. Teritorijā nav centralizēti inženiertīklu risinājumi. Vietām ir haotiski pievilkti elektro kabeļi. Cik var noprast, tad ir lokālā kanalizācija.

Projektējamās inženierkomunikācijas.:

Elektrība.

Paredzēta centralizēts elektroapgādes tīkls, kura kabeļus paredzēts izvietot piebraucamo ceļu koridoros. Un no tiem pieslēgumi konkrētajiem objektiem. AS sadales tīklu nosacījumi- precizēt pieslēguma jaudas. (precīzas jaudas būs iespējams konkretizēt skīču projekta stadijā)

Ielu apgaismojums.

Piebraucamos ceļus un ielas paredzēts izgaismot ar laternām. Pieslēgums vietējam elektrotīklam.

SIA "Jūrmalas gaismā" nosacījumi- Zemesgabala ielas apgaismot no vietējā elektrotīkla.

Ūdensvads un kanalizācija.

Paredzēts izbūvēt centralizētu ūdensvadu un kanalizāciju piebraucamo ceļu un ielu komunikāciju koridoros. Un no maģistrālajiem vadiem pieslēgumi atsevišķajiem objektiem.

SIA "Jūrmalas ūdens" nosacījumi- pilsētas ūdensvads un kanalizācijas komunikācijas nav izbūvētas.

Siltumapgāde

Siltumapgādi paredzēts nodrošināt ar lokāliem gāzes apkures katliem, katrā atsevišķajā objektā.

SIA "Jūrmalas siltums" nosacījumi- Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas. Ja šī rajona teritorijas plānojuma izstrādāšanas gaitā radīsies nepieciešamība pēc centralizētas siltumapgādes, SIA "Jūrmalas siltums" ir gatava izskatīt šo jautājumu.

Gāzes apgāde.

Paredzēts izbūvēt centralizētu gāzes apgādes tīklus, piebraucamo ielu un ceļu komunikāciju koridora robežās. No maģistrālajiem vadiem pieslēgums konkrētajiem objektiem.

AS "Latvijas gāze" nosacījumi: Paredzēt perspektīvā gāzesvada ar spiedienu 0,4MPa novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros atbilstoši LV būvnormatīvu, LVS,

Aizsargjoslu likuma, MK NR.1069 un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām;
Paredzēt iespējas gāzes vadu pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi;
Paredzēt katram patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas;
Izstrādāto detālplānojumu saskaņot ar Sabiedrības Jūrmalas iecirkni un Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļu.

Telekomunikāciju tīkli

Paredzēts izbūvēt centralizētu telekomunikāciju tīklu piebraucamo ceļu un ielu komunikāciju koridoros. No maģistrālajiem vadiem paredzēti pieslēgumi konkrētajiem objektiem.

SIA "Lattelecom" nosacījumi;

Teritorijas detālplānojuma projektu izstrādāt atbilstoši LR Aizsargjoslu likumam un LR Elektronisko sakaru likuma prasībām;

Ievērot LR MK not. Nr. 1069 prasības;

Saglabāt esošās SIA "Lattelecom" komunikācijas nodrošinot to nepārtrauktu darbību slēdzot servitūta līgumu par SIA "Lattelecom" komunikācijas esamību, gadījumā ja tās traucē projekta izstrādi paredzēt to pārvietošanu, saņemot detalizētus tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA "Lattelecom" par to;

Paredzēt vietu zaļajā zonā vai zem trotuāriem, perspektīvā iespējām elektronisko sakaru tīklu izvietojumam detālplānojuma teritorijā, pa projektējamajām ielām un pievadceļiem, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu;

Paredzēt vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katram plānotajam telefonizācijas objektam;

Pēc nepieciešamības paredzēt vietas sadales skapim detālplānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamās vietās;

Ēkas iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas, ievērojot valsts normatīvos aktus un "Eiropas standarta NE 50173 1 2002" tehniskajām prasībām.

Lietus kanalizācija

Paredzēts izveidot centralizētu tīklu lietus ūdens savākšanai. Tīklus paredzēts izvietot ielu un piebraucamo ceļu komunikāciju koridoru robežās.

Fragmenti no Teritorijas plāna ar atļauto apbūves blīvumu un stāvu augstumu.

