

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 81 (kadastra Nr.1300 014 0202) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku 2011.gada 16.februāra iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 17.marta lēmumu Nr.127 (protokols Nr.6, 19.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 81”.

Jūrmalas pilsētas dome 2012.gada 11.oktobrī pieņēma saistošos noteikumus Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

2013.gada martā zemesgabala īpašnieki vērsās Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ar iesniegumu par darba uzdevuma precizēšanu atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42.

2012.gada 16.oktobrī tika pieņemti jauni Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kur 4.3.nodaļā ir noteikta jauna detālplānojuma izstrādes kārtība un prasības detālplānojuma izstrādes darba uzdevumam.

Jūrmalas pilsētas dome 2013.gada 18.aprīlī pieņēma lēmumu Nr.236 (protokols Nr.9, 50.punkts) „Par darba uzdevuma precizēšanu detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 81”.

Ar minēto lēmumu tika nolemts, ka detālplānojuma projekta izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 81 (kadastra Nr.1300 014 0202) tiks turpināta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

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.

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 Ministru kabineta 2012.16.10. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,;
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA „Lattelekom”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;

- VAS "Latvenergo" Jūrmalas elektrisko tīklu rajona;
- AS „Latvijas Gāze”;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- mežaudzes atbilstība aizsargājamam meža biotopam izvērtējums (2011.gada 3.jūnijs, sugu un biotopu aizsardzības joma eksperts O.Demeters).
- meža inventarizācijas plāns izgatavots 2011.gada jūnijā (inventarizācijas veicējs O.Suveizda).
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāti 1:500, (2009.gada februāris, SIA INTRA MTD).

Detālplānojuma sastāvs

I DAĻA:

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 trim karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

II DAĻA: 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 DAĻA: Teritorijas situācijas raksturojuma materiāli. Ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, inženiertopogrāfisko plānu un dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir, noteikt jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, precizēt Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi, 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.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- precizēt Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi.

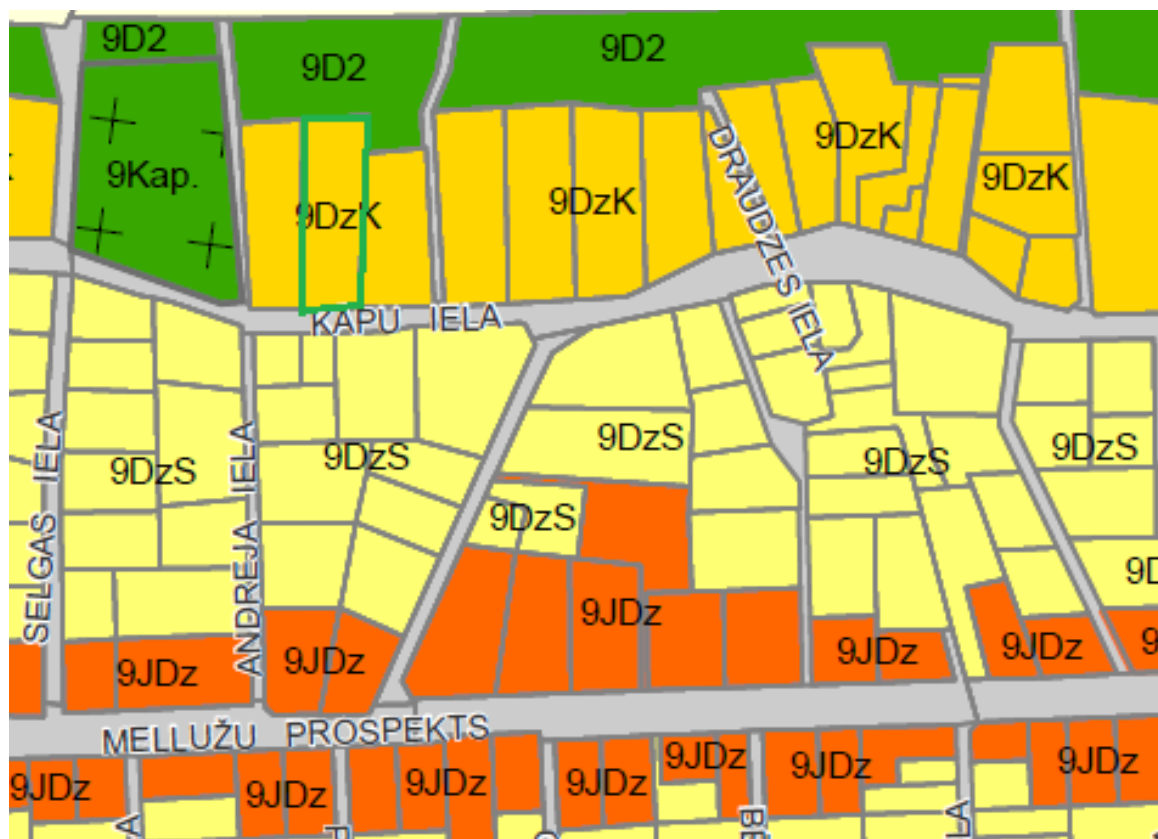
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 81 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, aizsargjoslā ap kapsētu un daļa zemesgabala atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

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”.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos savrupmājas apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.



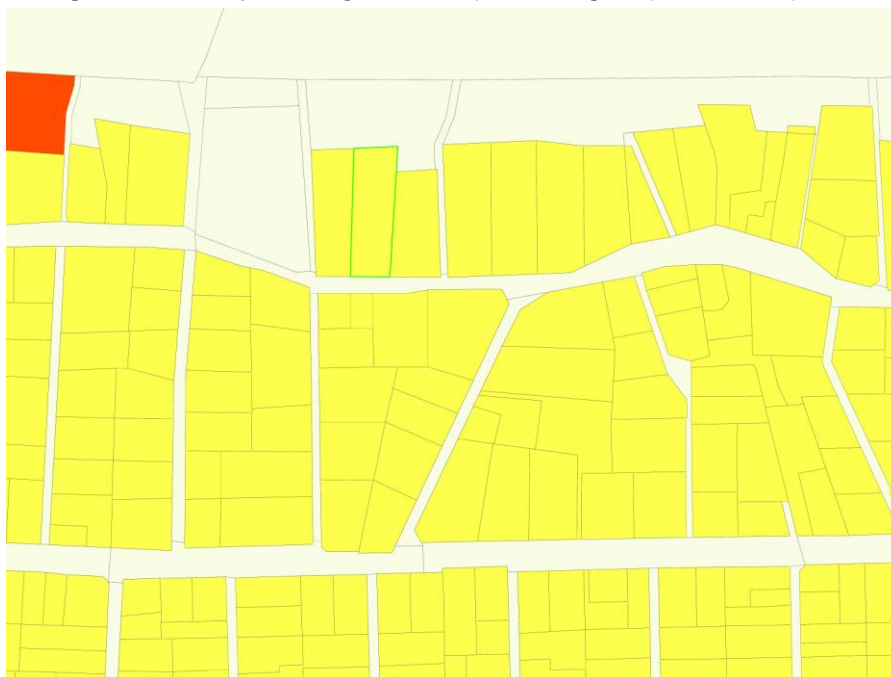
FUNKCIONĀLĀS ZONAS

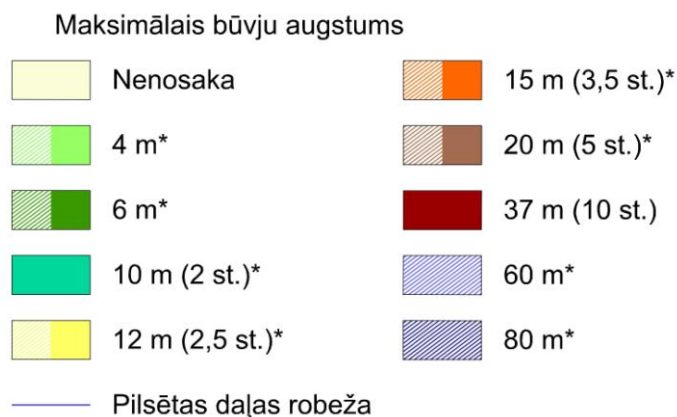
- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās 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)

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Shēma Nr.1.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts , detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos, 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.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „Detalizētas plānošanas teritorijas,, zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 81 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.





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

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Būvju augstumu ierobežojumi.
Shēma Nr.2.*

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā - Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir – savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu:

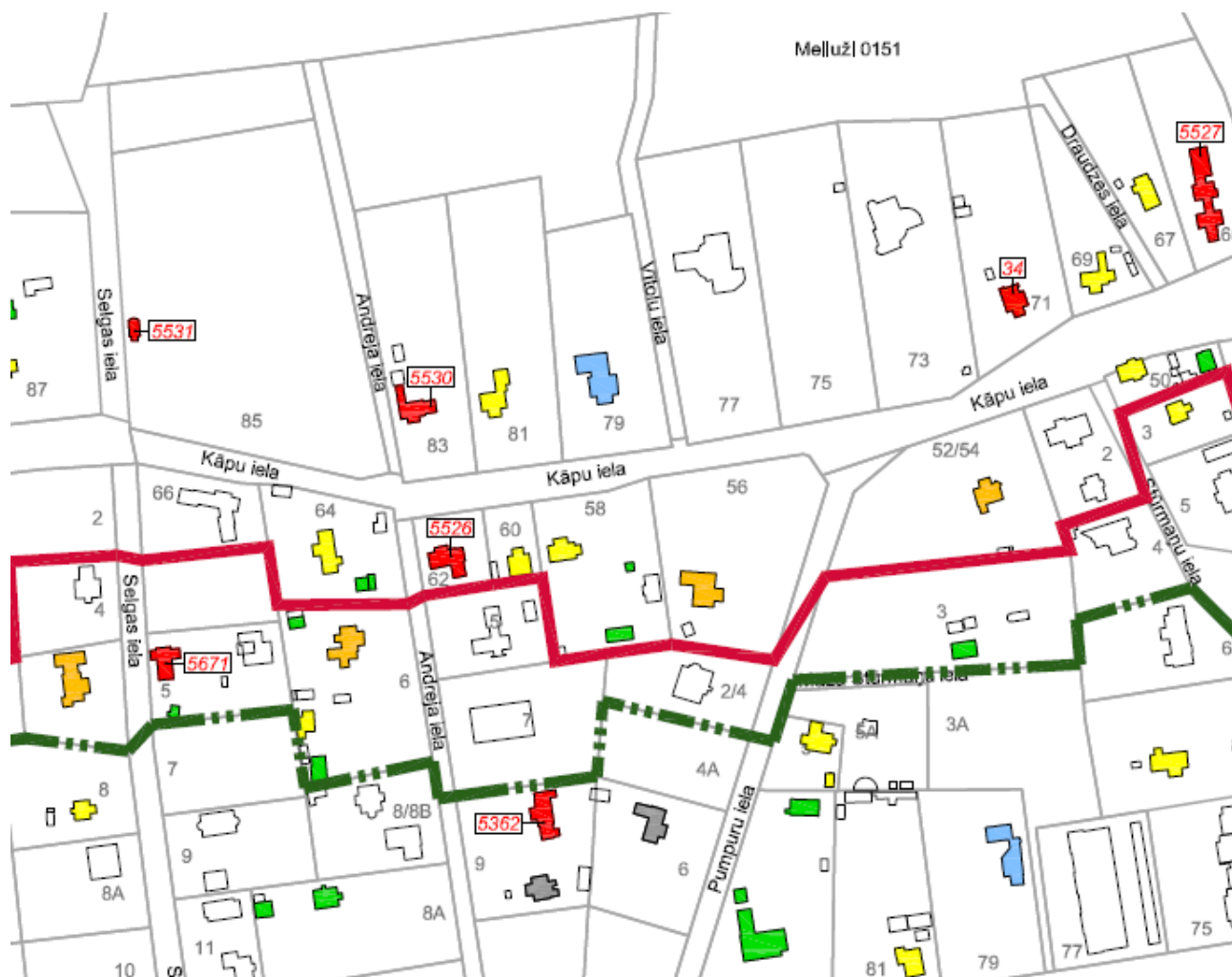
maksimālais apbūves blīvums	12%
maksimālā apbūve intensitāte	31%
minimāla brīvā zaļā teritorija	63%
būves augstus/stāvu skaits	12 m / 2,5 stāvi

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.

Sarkano līniju detālplānojums iekļauts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā „Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētbūvniecības 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 pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). 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 pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

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

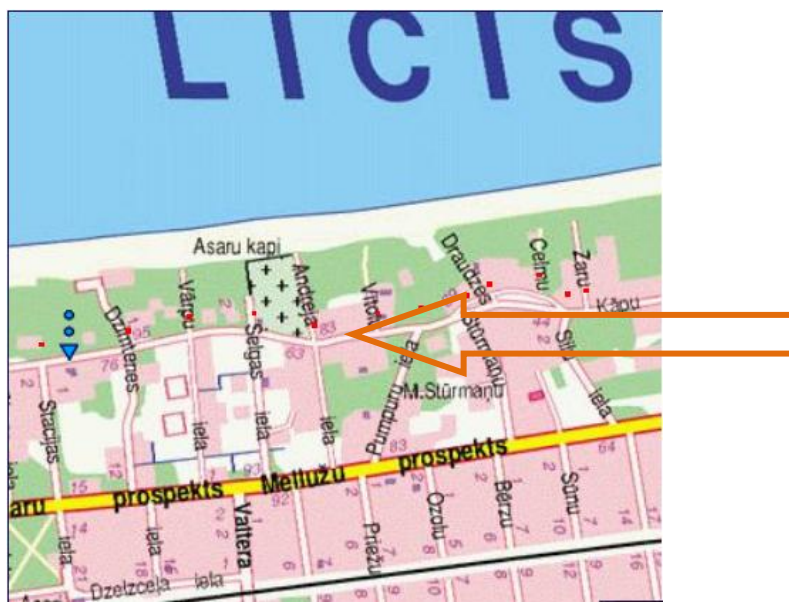
BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu „Jūrmalas apbūves izvērtējums”. Shēma Nr.4.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija 4778kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužos, kvartālā starp Andreja ielu, Kāpu ielu, Vītola ielu un kāpu meža teritoriju.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.5.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Kāpu iela 81	13000140202	4778

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 – Rīgas jūrmalu. 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. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Kāpu ielas jūras puse atšķiras ar savām greznajām un apjomīgajām savrupmājām.



Esošā apbūve (jaunbūve) Kāpu iela 77



Esošā apbūve Kāpu iela 66.

Apbūves izvietojumam Kāpu ielas jūras pusē divas būvlaides – pirmajai raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrai – apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošā Kāpu reljefa un meža ainavas priekšrocības.

Šajā Jūrmalas daļā atrodas arī zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 81, kas ir saglabājis savas vēsturiski izveidojušās zemesgabala robežas, kādas tās bija noteiktas 20.gadsimta sākumā. Detālplānojuma ietvaros analizētie zemesgabali Kāpu ielas jūras pusē starp Andreja, Vītolu un Draudzes ielām visi saglabājuši savas vēsturiskās robežas un nav sadalīti sīkākās zemes vienībās. Katrā zemesgabalā izvietota viena dzīvojamā ēka un atsevišķas palīgēkas.

Esošā apbūve zemesgabalā Kāpu ielā 81 ir jauna apbūve – mūra ēka. Ēkai ir divi pilni virszemes stāvi un pagrabs. Ēkas apbūves laukums ir 261kv.m., bet būvapjoms 2359kub.m. Zemesgabala priekšpagalmā atrodas neliela saimniecības ēka – inventāra glabātuve, kuru paredzēts ir nojaukt.



Dzīvojamā ēka kāpu ielā 81



Zemesgabala priekšpagalmā esošā saimniecības ēka – inventāra glabātuve.

Veicot detālplānojuma izstrādi tika analizēti detālplānojuma teritorijai pieguļošie apbūves kvartāli. Analizējamajos kvartālos, apbūves izvietojums un blīvums raksturojams kā nevienmērīgs, Kāpu ielas jūras pusē vidējais apbūves blīvums ir no 5.3% līdz 7.3% (atsevišķos zemesgabalos līdz pat 17%), bet Kāpu ielas dienvidu pusē vidējais apbūves blīvums ir no 9% līdz 11% (atsevišķos zemesgabalos līdz pat 25%).

Zemesgabalā Kāpu ielā 79 šobrīd viena dzīvojamā ēka un apbūves blīvums ir 6%. Blakusesošā zemesgabalā Kāpu ielā 77 apbūves blīvums ir 7.6%, bet Kāpu ielā 81 – 5.4%. Saskaņā ar Jūrmalas Būvvaldes projektu arhīvu materiāliem ir veikta ēku nojaukšana un/vai rekonstrukcija un realizētas jaunbūves blakus esošajos īpašumos Kāpu ielā 79, Kāpu ielā 77, Kāpu ielā 73, Kāpu ielā 71 un Kāpu ielā 54. Dzīvojamā ēka Kāpu ielā 83 ir noteikta kā valsts nozīmes arhitektūras piemineklis un projektā tai noteikta 100m aizsargjosla, kas ietver arī zemesgabalu Kāpu ielā 81.

Veicot detālplānojuma izstrādi 2011.gada jūnijā tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā esošajām sugām un biotopiem, ko veica sugu un biotopu aizsardzības eksperts Ojārs Demiters.

Zemesgabals atrodas savrupmāju apbūve zonā, kas izvietots piejūras kāpu joslā. Teritorijas ziemeļu daļā kāpas ar meža zemi atbilst Latvija īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainās jūrmalas kāpas „ un Eiropas Savienības aizsargājamam biotopam „Mežainās piejūras kāpas” (kods 2180). Kāpas augstākā vieta sasniedz 8m augstumu. Biotopā sastopamas dažāda vecuma priedes.

Teritorijā ir konstatētas 12 atsevišķas priedes, kas atbilst dabiskajam meža biotopam „Biokoks”. Veicot teritorijā saimniecisko darbību šīs priedes ir saglabājamās. Nav pieļaujama to stumbra mizas, zaru, sakņu bojāšana. Gadījumos, kad tiek apdraudēta cilvēku drošība, priedes vai to zari nozāgējami ar ikreizēju rakstisku Jūrmalas pilsētas domes vides speciālista saskaņojumu.

Pārējā teritorijas daļa netika konstatētas īpaši aizsargājamās augu valsts sugas un dabiskam meža biotopam raksturīgas indikatorsugas. Tā pat nav konstatētas īpaši aizsargājamās putnu sugu ligzdas, koki ar dobumiem vai citas pazīmes, kas liecina par īpaši aizsargājumu dzīvnieku valsts sugu klātbūtni.

Detālplānojuma teritorijai 2011.gada jūnijā ir veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar inventarizācijas datiem teritorijas ziemeļu daļā – kāpu joslā ir konstatēts mežs 0,16 ha platībā.

Pieklūšana teritorijai ir ērta. Teritorijas dienvidu robeža robežojas ar Kāpu ielu, iela ir izbūvēta tai ir asfalta segums. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Kāpu iela D2 kategorijas iela. D2 kategorijas iela ir iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo pieklūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos.

Sarkano līniju platums Kāpu ielai detālplānojuma teritorijas tuvumā ir 18m. Sarkanās līnijas apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar gāzes apgādi, pieslēgums veikts no vidēja spiediena gāzes vada Kāpu ielā, elektroapgādi, elektroniskiem sakaru tīkliem. Ūdensapgāde un kanalizācija vietējā.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

- visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā;
- visas detālplānojuma teritorijas atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā;
- visa detālplānojuma teritorijas atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības nr.6092) teritorijā;
- zemesgabala daļa saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Rīgas jūras piekrastes būvlaidē.

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

- Kāpu ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3;
- aizsargjoslas gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem – zeme gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē vien metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas un būves pamatiem;
- aizsargjosla gar kanalizācijas tīkliem - 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- aizsargjoslas ap gāzesvadiem zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzveida ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1 metra attālumā.

Sanitārās aizsargjoslas - visa detālplānojuma teritorija atrodas – sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Apbūves nosacījumi

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu iela 81 nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus. Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide (vēsturiska būvvalide) gar Kāpu ielu. Būvlaide ir 15m attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām. Teritorijai tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, kura tika noteikta ņemot vērā vēsturisko ēku izvietojumu zemesgabalā, meža zemju robežas un īpaši aizsargājamus biotopus.

Detālplānojuma redakcija precizē Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes robežu. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide tiek precizēta uz dienvidiem no meža zemes robežas un teritorijā esošās piejūras kāpas daļas – mežainās jūrmalas kāpas daļu, iekļaujot tajā esošo puķu dārzu (*sk. Grafiskās daļas plānu – TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA*). Būvlaidē iekļautais „puķu dārzs” atjaunojams kā kāpas daļa.

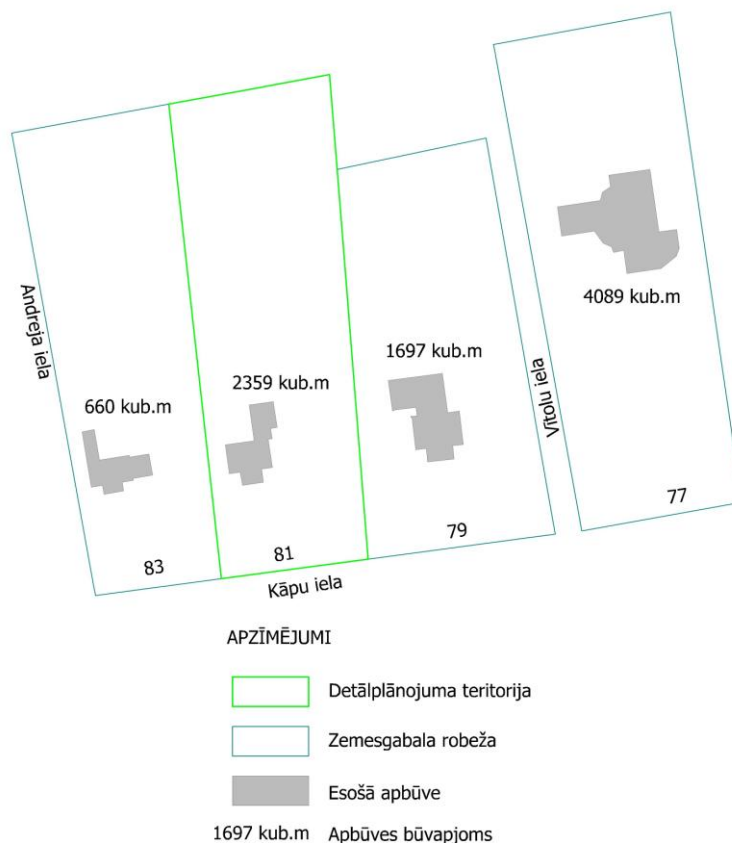


Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide esošā, plānotā.

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK) prasībām. Pieļaujamais maksimālais apbūves blīvums – 12%, apbūves intensitāte – 31%; minimālā brīva zaļā teritorija – 63%.

Jaunai apbūvei ir jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze. Izpētē tika iekļauts kvartāls starp Andreja ielu, Vītoli ielu un Kāpu ielu.



Detālplānojuma teritorijai pieguļošo kvartālu būvtilpumu analīze. (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, tie iegūti no kadastra un cita veida kartēm).

Saskaņā ar veikto izpēti kvartāla vidējais ēku būvapjoms sastāda 2201 kub.m. Pieļaujamais apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas 128.2.punktu ir 440 kub.m.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, jāsauglabā teritorijā esošie vērtīgie koki, kuru diametri pārsniedz 50mm, kā arī teritorijai raksturīgā ainaviskā vide. Ņemot vērā teritorijas izbūves laikā veicamos darbus (ēku un komunikāciju izbūve, labiekārtošana, u.c.), teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu, nodrošinot transporta piebraukšanas iespēju zemesgabalam no Kāpu ielas. Iebrauktuvi zemesgabalā iespējams precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā.

Projektā noteikts ielu, piebrauktuvi un gājēju tīkls ielu sarkanajās līnijās. Visas nepieciešamās autostāvvietas paredzēts izvietot zemesgabalā atbilstoši attiecīgajai zemes izmantošanai un saskaņā ar Jūrmalas apbūves noteikumiem.

Veicot 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.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās piebrauktuvi atrašanās vietas. Piebrauktuves atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus ievērojot MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

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

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzēta saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 3.kārtas risinājumiem. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projektu” un Jūrmalas teritorijas plānojumu Asaru-Mellužu rajonā plānota centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve 3.kārtā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Kāpu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. 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 Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no gāzes vada Kāpu ielā. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros paredzēta vidējā spiediena ($P < 0.4 \text{ MPa}$) gāzes pievadu katram patērētāja atsevišķi.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Projektā paredzēta iespēja izbūvēt jaunus lietus kanalizācijas tīkla posmus Kāpu ielā, kas nodrošinās virsmas ūdeņu atvadi no esošajām un plānotajām ielām un zemesgabala. Ņemot vērā salīdzinoši lielās zaļumu joslas ielu robežās, kā arī plānotās minimālās brīvās zaļās teritorijas lielo īpatsvaru un blakus esošo meža teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem var infiltrēties gruntī dabiskā ceļā. Zemesgabalā, veicot ēku tehnisko projektēšanu, jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu. Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī tiktu saglabāts esošais nelielais viļņotais zemesgabalu reljefs zemesgabalu neapbūvējamā daļā.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojums Kāpu ielas sarkano līniju robežās un zemesgabalā. Detālplānojuma teritorija atrodas AS LATVENERGO piederošas komunikācijas, kurām ir noteikta aizsargjosla.

Detālplānojuma risinājumā teritorijas turpmākai attīstībai ir rezervēta vieta elektroapgādes kabeļu zonai (0,4 kV ; 10 kV vai 20 kV kabeļu izvietošana) Kāpu ielas sarkanajās līnijās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Tā kā teritorijā ir iespējams attīstīt divas viengīmeņu dzīvojamās ēkas, tad plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~40kW. 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.

Ja esošā komunikācija traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skīču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta.



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
	Detālplānojuma robeža
	Zemesgabala robeža
1300 014 0202	Kadastra numurs
Kāpu iela 81	Zemesgabala adrese
	Sarkanā līnija
	Esoša apbūve
	Plānotā apbūves vieta (precizējama izstrādājot tehnisko projektu)
	Esošā elektrotīklu 0.4kV kabelu līnija
	Esošā elektrotīklu 0.4kV gaisvadu līnija
	Plānotā 0.4kV elektrolīnija (precizējama izstrādājot apbūves aprojektu)
	Plānotais elektrokomunikāciju koridors
	Esošā 1m aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem

Plānoto elektrisko tīklu aizsargjoslas nosakāmas pēc komunikāciju izbūves.

1.7. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija – visa detālplānojuma teritorija;
 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – visa detālplānojuma teritorija;
 - aizsargjosla (aizsardzības zona) ap valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekli „Vaivaru – Asaru – Melližu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092) teritorija - visa detālplānojuma teritorija.
2. Eksploatācijas aizsargjoslas:
- aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem- Kāpu ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīkliem - gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
 - aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem - gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;
 - aizsargjosla gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar pašteses kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
 - aizsargjosla ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.
3. Sanitārās aizsargjoslas - visa detālplānojuma teritorija atrodas sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu.
4. Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide.

Aprobežojumi aizsargjoslās:

- vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros;
- īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā;
- aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.8. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.

Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.

Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.

Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska