

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

2013.gada 22.martā sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BULDURU 146” (reģistrācijas Nr.4003690158) vērsās Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi Jūrmalā, zemesgabalam Bulduru prospektā 146.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 (kadastra Nr. 1300 004 5109) tika uzsākta pamatojoties uz Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1. punktu, 2013.gada 22.marta sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BULDURU 146” iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 8.augusta lēmumu Nr.478 (protokols Nr.19, 21.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Bulduru prospektā 146”. Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10 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 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 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” Lielrīgas reģiona;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,;
- AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirkņa
- 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;

- SIA „Jūrmalas Siltums”.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2013.gada 1.oktobra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 (atzinumu sagatavoja vides eksperts Egita Grolle);
- SIA „Latvijas Mežu ierīcība” 2006.gada 13.jūlija meža apsaimniekošanas plāns (inventarizācijas un apsaimniekošanas plānu sastādītāja meža taksators P.Plotka), reģistrēts Babītes mežniecībā 2006.gada 25.jūlijā;
- Akts par urbuma likvidāciju (SIA „LATGALES ARTĒZISKA AKA” 2014.gada 1.aprīlis).

Detālplānojuma sastāvs

I sējums:

Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

Grafiskā daļa kura sastāv no 5 karšu lapām: “Teritorijas pašreizējā izmantošana”; “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; “Transporta kustības shēma” un “Ielu šķērsprofili” (2 lapas). Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

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 vērtētajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem.

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt kūrorta pakalpojumu ēku un mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves iespējas teritorijā, un nosakot nepieciešamās infrastruktūras izvietojuma 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.

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 Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- apbūves izvietojuma nosacījumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS








1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Jauktā kūrorta teritorijā (3K2) un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa aizsardzības zonā.

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”.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

-  Dabas aizsardzības teritorija (D1)
-  Dabas teritorija (D2)
-  Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
-  Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
-  Jaukta kūrorta teritorija (K2)
-  Pludmale (D5)
-  Priežu parka apbūves teritorija (DzP)

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

Jūrmalas teritorijas plānojumā 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.

Spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 123.punktā ir noteiktas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienību ietvaros, tiek

noteikts, ka maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars ir 49 %, minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars ir 51 %.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2012.16.10. Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts, kurš paredz, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos 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 472.2.punkts, kurš nosaka, ka detālplānojums ir obligāti jāizstrādā kompleksai teritorijas apbūves iecerei, kas šo noteikumu izpratnē ir iecere veikt teritorijas apbūvi, funkcionāli sasaistot esošās un plānotās ēkas, būves un zemes vienības ar vienotu publiko infrastruktūru, pārkārtojot zemes īpašumu robežas, pārkārtojot vai izbūvējot jaunu transporta vai inženiertehnisko infrastruktūru un veidojot vienotu teritorijas labiekārtojumu.

Zemes vienības, kura atrodas funkcionālajā zona – Jauktā kūrorta teritorijā (3K2) atļautā izmantošana ir kūrorta objekts, tirdzniecības objekts, sabiedriskās ēdināšanas objekts, darījumu objekts, pārvaldes objekts, sadzīves pakalpojumu objekts, dzīvojamā māja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| maksimālais apbūves blīvums | 20 % |
| maksimālā apbūve intensitāte | 72 % |
| minimāla brīvā zaļā teritorija | 55 % |
| būves augstus un stāvu skaits | 15 m, 3,5 stāvi |



Maksimālais būvju augstums

| | |
|-----------------|--|
| Nenosaka | |
| 12 m (2,5 st.)* | |
| 15 m (3,5 st.)* | |

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

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



Maksimālais apbūves blīvums

| | |
|-----------------|--|
| Netiek noteikts | |
| 20%* | |
| 15% | |

* Ar iesvīrotu apzīmējumu attēlotas teritorijas, kuru apbūves blīvumu nosaka ievērojot papildus prasības

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

1.4.2. Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana



4. Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija ietver zemesgabalu Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 (kadastra Nr. 1300 004 5109), kas pēc piederības ir privātpašums. Zemesgabala platība ir 12803m². Zemesgabals atrodas vēsturiskajā Rīgas Jūrmalas pilsētas teritorijā, savrupmāju apbūves rajonā, robežojas galvenokārt ar dzīvojamo apbūvi, uz dienvidu pusi aiz Meža prospekta, sākas liels pilsētas meža masīvs. Detālplānojuma teritorija atrodas kvartālā starp Bulduru prospektu, 28.līniju, Meža prospektu un 26.līniju. Zemesgabalam ir kvadrātveida forma, teritorijas lielākajā daļā reljefs ir līdzens, mākslīgi veidots. Gar ziemeļu un rietumu robežu saglabājies dabisks, viļņains piejūras kāpu reljefs.

Saskaņā ar Meža apsaimniekošanas plānu (inventarizēja un apsaimniekošanas plānu sastādīja meža taksators P. Plotka) vietā gar teritorijas ziemeļu un rietumu robežu atrodas aprobežotas mežsaimnieciskās darbības meža zeme, kura kopējā platība ir 0.6 ha, visu meža teritoriju veido dabiska mežaudze.



5. Attēls. Meža teritorija, piejūras kāpu reljefs detālplānojuma teritorijā.



6. Attēls. Meža teritorija, piejūras kāpu reljefs detālplānojuma teritorijā.

Uz meža zemes, gar teritorijas Z un R robežu atrodas Eiropas Savienībā un Latvijā īpaši aizsargājams biotops „Mežainas piejūras kāpas”, biotopa kvalitāte teritorijā ir vērtējam kā vidēja, koku stāvā sastopamas samērā jaunas, vienas vecumaudzes priedes, zemsedzi veido galvenokārt dabiskiem biotopiem raksturīgas augu sugas.



7. attēls. Teritorijā esošā apbūve – sūkņu ēka.

Uz doto brīdi teritorijā atrodas viena ēka – sūkņu ēka, kuras platība ir 16kv.m. Ēku paredzēts nojaukt. Līdz ar to tiek plānota esošā dziļurbuma (urbuma dziļums 451m) likvidācija. Ir saņemts akts par urbuma likvidāciju. Ar akta pilnu dokumentāciju var iepazīties projekta III sējumā – CITI DOKUMENTI.

Detālplānojuma teritorijai apkārt esošās ēkas galvenokārt ir savrupmājas, kuru augstums ir līdz 2.5 stāviem.



8.Attēls. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve.



9.Attēls. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve.

Netālu no detālplānojuma teritorijas, 29.līnijā 1, atrodas daudzstāvu daudzdzīvokļu ēka.



10.Attēls. No detālplānojuma teritorijas netālu esošā daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūve.



11.Attēls. No detālplānojuma teritorijas netālu esošā daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūve.

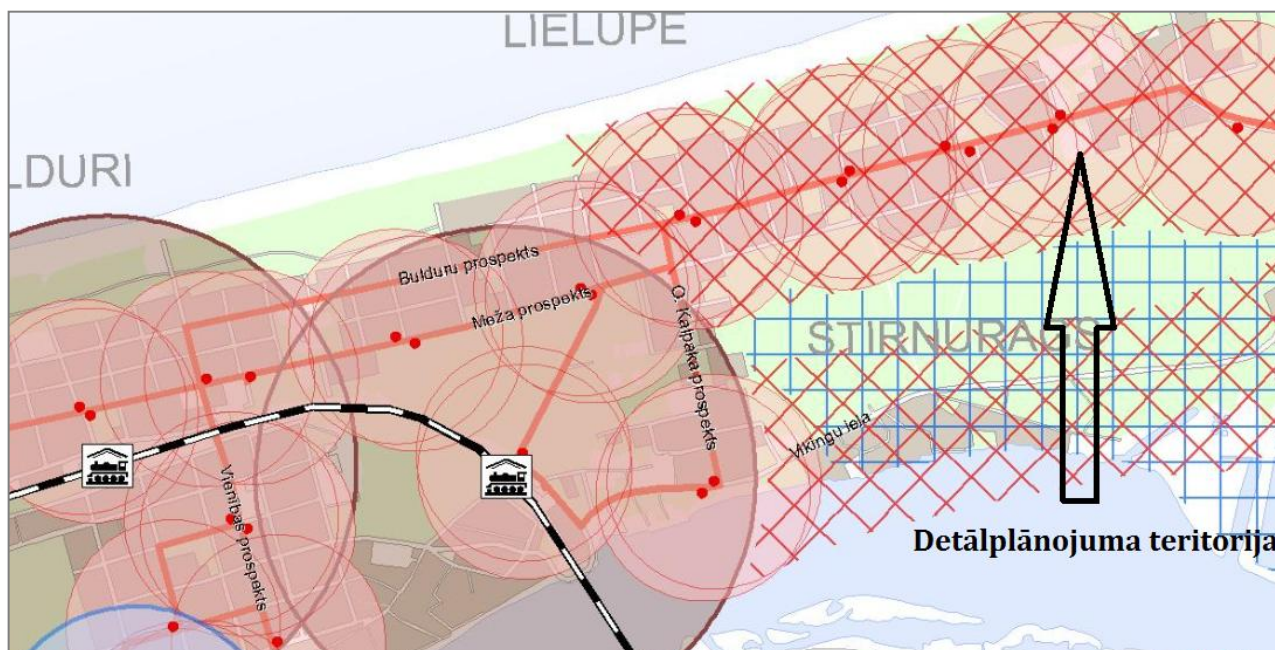
Teritorijai pieguļošais Bulduru prospekts un Meža prospekts ir D1 kategorijas ielas, iela caur apbūvētu teritoriju, kuras galvenā funkcija ir kalpot piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošināt transporta savākšanu no vietējām ielām, tai nozīmīga ir arī piekļūšanas un uzturēšanās funkcija. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā 26.līnija un 28.līnija ir E kategorijas ielas, ielas caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju.

Bulduru prospekts ir izbūvēts, tam ir kvalitatīvs asfalta segums. Teritorija pieguļošā 28.līnija ir izbūvēta, ielai ir asfalta segums, taču tas ir sliktā stāvoklī. Teritorijai pieguļošā Meža prospekt daļa un 28.līnija nav izbūvētas, abas ielas ir bez asfalta seguma.



12.Attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošais Meža prospekts.

Detālpilnojuma teritorijai, atrodies Jūrmalas pilsētas austrumu daļā, ir nodrošināta laba sasniedzamība. Detālpilnojuma teritorija no Jūrmalas pilsētas centra atrodas 4,5 km attālumā, ērtu nokļūšanu līdz pilsētas centram un citām pilsētas daļām nodrošina pilsētas sabiedriskais transports un netālu esošā dzelzceļa stacija „Lielupe”. Blakus detālpilnojuma teritorijai atrodas arī sabiedriskā transporta pieturvietu „Marienbāde”. No lidostas „Rīga” detālpilnojuma teritorija atrodas 17 km attālumā, galvaspilsētas Rīgas centrs atrodas 25 km attālumā, ērtu nokļūšanu līdz citām pilsētām nodrošina turpat netālu esošais dzelzceļš un Rīgas – Jūrmalas šoseja.



13.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem -, kartogrāfiskais materiāls – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

Teritorijai pieguļošajā Bulduru prospektā ir izbūvētas visas centralizētās inženierkomunikācijas: ūdensvads, sadzīves kanalizācija, vidēja spiedien gāzesvads, elektrotīkli, elektroniskie sakaru tīkli. Teritorijai pieguļošajā Meža prospektā ir izbūvēts ūdensvads, sadzīves kanalizācija, gāzesvads un elektroniskie sakaru tīklu.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5 km ierobežotas saimnieciskās darbības zona;
- Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

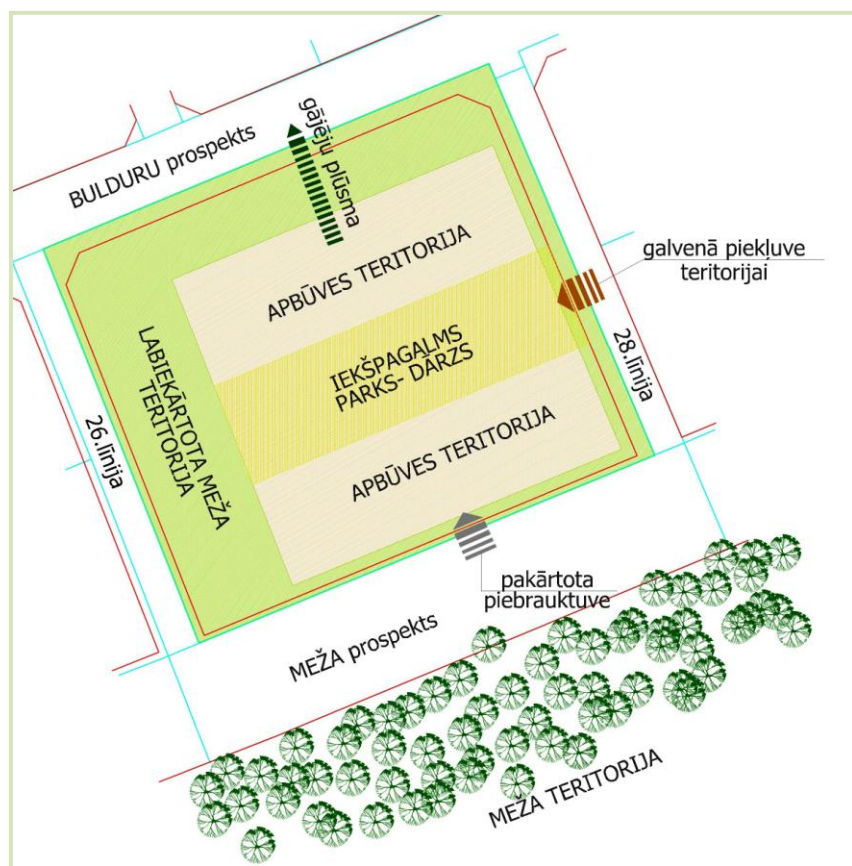
- Aizsargjosla gar ielu – sarkana līnija;

- Aizsargjoslas teritorijas gar ūdensvadu tiek noteikta, lai nodrošinātu ūdensvadu ekspluatāciju un drošību. Aizsargjoslas gar ūdensvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam tiek noteikta 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.
- Aizsargjoslas teritorijas gar elektrisko tīklu kabeļu līniju tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektrisko tīklu, to iekāru un būvju ekspluatāciju un drošību.
- Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu tiek noteiktas, lai nodrošinātu gāzesvadu ekspluatāciju. Aizsargjosla gar gāzesvadiem ar spiedienu līdz 0.4 megapaskāļiem tiek noteiktas 1 metra attālumā gar gāzesvadiem – zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas, katrā pusē no gāzesvada ass.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Attīstības koncepcija

Jauktas kūrorta objektu 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.



14.attēls. Teritorijas apbūves un labiekārtojuma koncepcija.

Detālplānojuma teritorijas attīstības koncepcija maksimāli saglabā teritorijā esošo dabas vērtību – mežu. Teritorijā esošais mežs tiek veidots kā labiekārtota meža teritorija. Paraleli parka funkcijai esošā meža teritorija kalpo kā bufera zona starp pieguļošo savrupmāju teritoriju un ielu teritoriju, veidojot savrupu apbūvi. Tādējādi plānotā apbūve tiek novirzīta no apkārt esošās savrupmāju apbūves teritorijas. Apbūves koncepcija veido kompleksu teritorijas apbūvi, kur saplūst komercfunkcija ar dzīvojamo funkciju. Apbūves teritorijas centrālo daļu sadala iekšpagalms, kurš veidojams kā labiekārtota parka – dārza teritorija caur kuru iespējams nokļūt uz plānoto apbūvi, tālāk nokļūstot uz labiekārtotu meža teritoriju, kā arī novirzot galveno gājēju plūsmu uz Bulduru prospektu.



15.attēls. Vizulizācija, skats no 28.līnijas uz pānoto apbūvi, autors SIA „BB studija”, arhitekta D.Putniņa



16.attēls. Vizulizācija, skats no Bulduru prospekta uz pānoto apbūvi, autors SIA „BB studija”, arhitekta D.Putniņa

Centrālā piekļuve teritorijai tiek veidota no 28.līnijas, tādējādi paverot skatu uz iekšpagalmu, pakārtotā piekļuve (galvenā piekļuve autostāvvietām) tiek veidota no Meža prospekta.

Plānotais objekts galvenokārt būs uztveram būs tieši no 28.līnijas.

Tā kā plānotā apbūve tiek veidota dalītos, brīvstāvošos apjomos, nodrošinot insolācijas normu ievērošanu, uzskatām, ka ietekme uz blakus esošo apbūvi 28.līnijā nebūs.

Plānotās apbūves uztvere no Bulduru prospekta un 26.līnijas uzskatām, ka būs nenozīmīga, jo apbūvi no pieguļošās apbūves atdala meža josla, kuras platums no Bulduru prospekta sasniedz apm. 20 metrus, bet no 26.līnijas apm. 25 metrus.

Tā pat pieļaujama apbūves blīvums detālplānojuma teritorijā ir līdzvērtīgs savrupmāju blīvumiem, kuri noteikti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā. Vienīgā atšķirība ir ēkas augstumā un stāvu skaitā. Savrupmāju apbūvei pieļaujama stāvu skaits ir 2.5 stāvi ar ēkas augstumu 12m, bet plānotai apbūvei stāvu skaits sasniedz 3.5 stāvus, kas ir par stāvu vairāk nekā savrupmāju apbūvei, un augstums 15 metri.

Tā kā detālplānojuma teritoriju veido vesels kvartāls, ko ierobežo Bulduru prospekts, 28.līnija, Meža prospekts un 26.līnija, tad uzskatām, ka plānotā kompleksā apbūve nepasliktinās teritorijas arhitektonisko vērtību, bet tikai papildinās to ar jaunu kvalitatīvu telpu. Pati Jūrmala jau pamazām maina savu seju un raksturu, līdz ar to jau var runāt par pilsētas daudzveidību, kur vecais un jaunais pastāv līdzās.

Teritorijas plānotā izmantošana

Athilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorija – zemesgabals Bulduru prospekts 146 atrodas Jauktā kūrorta teritorijā (3K2) Apbūves noteikumos Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

| Nosacījumi | Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības | Detālplānojuma risinājums |
|---|---|---|
| VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI: | | |
| Prasības teritorijas izmantošanai Jauktā kūrorta teritorijā (3K2) Maksimālais | <ol style="list-style-type: none"> kūrorta objekts; tirdzniecības objekts; sabiedriskās ēdināšanas objekts; darījumu objekts; pārvaldes objekts; | Detālplānojuma risinājumā ir precizētas atļautās izmantošanas: <ol style="list-style-type: none"> kūrorta objekts; tirdzniecības objekts; sabiedriskās ēdināšanas objekts; |

| Nosacījumi | Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības | Detālplānojuma risinājums |
|---|--|---|
| <p>dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars: 49%;</p> <p>Minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars: - 51%.</p> <p>Ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.</p> | <p>6. sadzīves pakalpojumu objekts;</p> <p>7. dzīvojamā māja.</p> | <p>4. darījumu objekts;</p> <p>5. sadzīves pakalpojumu objekts;</p> <p>6. dzīvojamā māja - mazstāvu daudzdzīvokļu māja.</p> |
| <p>Apbūves blīvums</p> | <p>Apbūves blīvums - 20%</p> | <p>Tiek ievērots.</p> |
| <p>Apbūves intensitāte</p> | <p>Apbūves intensitāte 72%.</p> | <p>Tiek ievērots.</p> |
| <p>Maksimālais stāvu skaits un ēkas augstums</p> | <p>3,5 stāvi; 15m.</p> | <p>Tiek ievērots.</p> |
| <p>Zemesgabala minimālā brīvā teritorija</p> | <p>Minimālā brīvā zaļā teritorija - 55%.</p> | <p>Tiek ievērots.</p> |
| <p>Zemesgabala veidošanas nosacījumi</p> | <p>Minimālā zemes gabala platība 2200 kv.m.</p> | <p>Netiek plānota zemesgabala sadalīšana.</p> |
| <p>Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai.</p> | <p>1. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:</p> <p>1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);</p> <p>1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;</p> <p>1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;</p> <p>1.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem</p> | <p>Detālplānojuma teritorija atrodas jauktā kūrorta teritorijā ar teritorijas plānojumā noteikto ēkas augstumu 15m.</p> <p>Atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punktam- <i>Atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, Sabiedrisko objektu apbūves teritorijās un Darījumu objektu teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri).</i></p> |

Apbūve

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Bulduru prospektā 146 nosaka jaunas apbūves izvietojuma nosacījumus. Risinājumos ir uzrādīta būvlaide, kas ir 3m attālumā no ielu sarkanajām līnijām, ir uzrādīta apbūves līnija 15m attālumā no Bulduru prospekta sarkanajām līnijām un 25m attālumā no 26.līnijas sarkanajām līnijām. Noteiktā apbūves līnija nosaka plānotās apbūves novietojumu, tādējādi saglabājot teritorijas ziemeļu rietumu daļā augošo mežu. Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertes Egītas Grolles 2013.01.10. atzinumu, teritorijas apbūve neradīs būtisku negatīvu ietekmi uz dabas vidi bioloģiskā daudzveidības ziņā, jo apbūve tiek plānota bijušo ēku vietā, platībā, kur pašlaik izveidojusies nezāliene.

Apbūves rādītāji tiek noteikta atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasībām: apbūves blīvums 20%, apbūves intensitāte 72%, brīvā zaļā teritorija 55%, ēkas stāvu skaits 3,5 stāvi, bet augstums 15m. Jaunā apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos, tādējādi harmoniski iekļaujoties apkārtējā apbūvē.

Detālplānojuma projektam pievienota plānotās jaunbūves būvniecības iecere skiču stadijā.

Saskaņā ar būvniecības ieceri apbūve tiek veidota vizuāli dalītos četros būvapjomos, tos savā starpā apvienojot ar pagrabstāvu. Pagrabstāvā ir paredzēts izvietot autostāvvietas. Virs pazemes autostāvvietas paredzēts „zaļais jums”.

Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem teritorijas daļu 0.06ha platībā aizņem meža zeme. Plānotās apbūves izvietošana ir pieļaujama meža zemes atmežošana. Plānotās apbūves istenošanai būtu nepieciešams atmežot apmēram 680 m² meža zemes.

Atmežojamo meža zemju platību zem ēkām, komunikācijām un pievedceļiem ir iespējams precizēt turpmākas projektēšanas laikā. Zemes atmežošana ēku, pievadceļu un inženierkomunikāciju būvniecībai ir jāveic atbilstoši 2012.gada 18.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” nosacījumiem.

Labiekārtojums

Detālplānojuma teritorijas dienvidu un rietumu daļā tiek saglabāta esošā meža zeme ar tai raksturīgo kāpu reljefu. Aizsargājamā biotopa platībā ir pieļaujama viegla koka konstrukcijas ēku un ceļu ierīkošana, to izbūves rezultātā nebūtu pieļaujama dabiskā reljefa (kāpu vaļņa) norakšana vai uzbēršana. Celiņus ieteicams veidot izmantojot šķembas, mulču, koka bruģi vai granti.

Virš pagrabstāviem un pazemes autostāvvietām ieteicams veidot labiekārtotu pagalmu, ko veido “zaļais jumts” un citi dekoratīvi apstādījumu elementi. Zemesgabala daļā, kurā neatrodas aizsargājamais biotops ietvju, ceļu un laukumu segumam ir ieteicams izmantot šķembas, mulču, koka bruģi, granti vai bruģi.

Dzīvojamai zonai jāparedz labiekārtoti iekšpagalmi, rekreācijas zonai jāparedz atpūtas vietas, bērnu rotaļu laukumi un pastaigu celiņi. Bērnu rotaļu laukumus ieteicams aprīkot ar rotaļu elementiem, soliņiem, atkritumu urnām un citiem labiekārtojuma elementiem.

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 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.

Pieklūšana

Pieklūšana un gājēju kustība tiek risināta izmantojot esošo ielu tīklu, nodrošinot transporta piebraukšanas iespēju zemesgabalam no 28.līnijas, pieklūšana zemesgabalā plānotajām pazemes autostāvvietām tiek nodrošināta no Meža prospekta puses. Iebrauktuves teritorijā iespējams precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā.

Veicot ceļu izbūvi jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:2000 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri un normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) – nodrošinot drošu autotransporta un gājēju kustību.

Lielāka daļa no plānotai apbūvei nepieciešamajām autostāvvietām ir plānots izvietot plānotās apbūves un pagalma, daļa viesiem paredzētās autostāvietas ir izvietojamas 28.līnijas sarkanajās līnijās pie iebrauktuves zemesgabalā.

Detālplānojuma risinājums paredz ietves izbūvēšanu gar 28.līnijas rietumu robežu un Meža prospekta ziemeļu robežu. Ietves platums 1,5 metri.

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.

- Vides un dabas resursu aizsardzība aizsargjosla:
 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5 km ierobežotas saimnieciskās darbības zonas - detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu
 - Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem - noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Eksploatācijas aizsargjoslas:
 - Aizsargjoslas gar ielām - sarkanas līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
 - Meža prospekta sarkanās līnijas - 30 metri;
 - Bulduru prospekta sarkanās līnijas - 20 metri;
 - 26.līnijas sarkanās līnijas - 12 metri;
 - 28.līnijas sarkanās līnijas - 12 metri.

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 un īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi tiks paredzēti turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Ministru kabineta noteikumus Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

Elektronisko sakaru tīkli

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un "Eiropas standarta NE 50173_1_2002" tehniskās prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Detālplānojuma teritorijā ūdensapgāde paredzēta pieslēdzoties pie centralizētā ūdensvada Bulduru prospektā, kā pieslēgums ir izmantojams 28.līnijā esošais ūdensvada atzars.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves".

Detālplānojuma teritorijā kanalizācijas pieslēgums ir paredzēts pie Meža prospektā esošajām komunikācijām.

Kanalizācijas un lietusskanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 "Kanalizācijas ārējie tīkli un būves".

Plānotā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas atrašanās vieta ir precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadēm pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde paterētājiem detālplānojuma teritorijā ir paredzēta pie gāzes vada Meža prospektā. Plānotais gāzesvads no gāze vada Meža prospektā ir precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā. Vidēja spiediena gāzes vada novietne ir paredzēta inženierkomunikāciju koridoros. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros ir paredzma iespēja gāzes pievadu izbūvēt katram patērētājam atsevišķi.

Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus SIA "Jūrmalas siltums" centralizētās siltumapgādes zonas.

Lai izvēlētos optimālāko un efektīvāko siltumapgādes veidu, tehniskā projekta ietvaros veicama objekta siltumapgādes sistēmu variantu tehnisko, vides un ekonomisko salīdzinājumu t.sk. izvērtējot iespēju izmantot atjaunojamus energoresursus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus), nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.

Siltumapgādes tehniskais projekts ir izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 "Dzīvojamo un publisko ēku un apkure un ventilācija" un LBN 241-03 "Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas".

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt saskaņā ar LBN 222-99 "Ugunsdzēsības ārējie tīkli un būves" prasībām. Ugunsdzēsības hidrāntus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības pakāpei.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošības" noteikumu prasībām.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā elektroapgāde tiek plānota izbūvējot elektrokabeļus ar pieslēgumu pie esošā transformatora TP – 168 27.līnijā. Elektrotīkli precizējami turpmākajā projektēšanas laikā.

Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 1079 kW. Veicot maksimālo slodzi aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.

Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS "Latvenergo" klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību ir jābūt noteiktam un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežās un veiktiem planēšanas darbiem.

Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz elektroapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu. Zems ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta.

Paredzēts apgaismot 26.līniju, 28.līniju un Meža prospektu, uzstādot cinkotus apgaismojuma stabus ar diožu (LED) gaismekļiem. Starp stabiem noguldīt kabeli AXPK – 4x35 mm². Kabeli ievilkt aizsargcaurulē d=75 mm.

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska