

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 23 (kadastra Nr. 1300 014 0801) uzsākta pamatojoties uz Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1. punktu, 2014.gada 10.marta zemesgabala īpašnieku iesniegumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un 2014.gada 10.aprīļa Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.190 (protokols Nr.8, 46.punkt) “Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 23”.

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 Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas;
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2013.gada 1.oktobra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Kāpu ielā 23 (atzinumu sagatavoja vides eksperts Egita Grolle);

- 2014.gada 11.jūnija eksperta atzinums par īpaši aizsargājamo bezmugurkaulnieku sugām un to dzīvotnēm detālplānojuma teritorijā Jūrmalā, Kāpu ielā 23 (atzinumu sagatavoja Kristaps Vilks);
- SIA „Latvijas Mežu ierīcība” 2013.gada 3.septembra meža inventarizācija (inventarizācijas plānu sastādītāja Arnolds Prokopovičs).

Detālplānojuma sastāvs

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

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 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un “Transporta kustības shēma”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, 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 vērā ņemtajiem 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, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir detalizēti noteikt esošās ēkas rekonstrukcijas un jaunbūves izvietojuma priekšlikumus, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, plānoto (atļauto) izmantošanu, precizējot Rīgas jūras līča būvlaidi, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas 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:

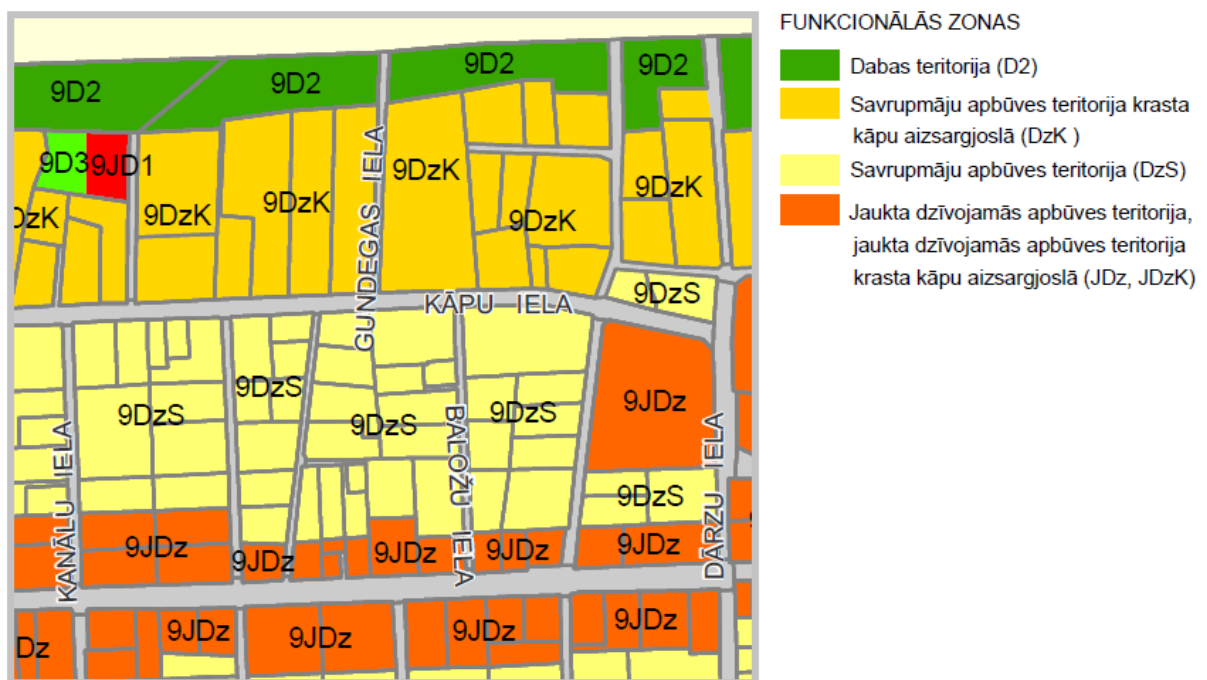
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 23, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības teritorijā.

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”.

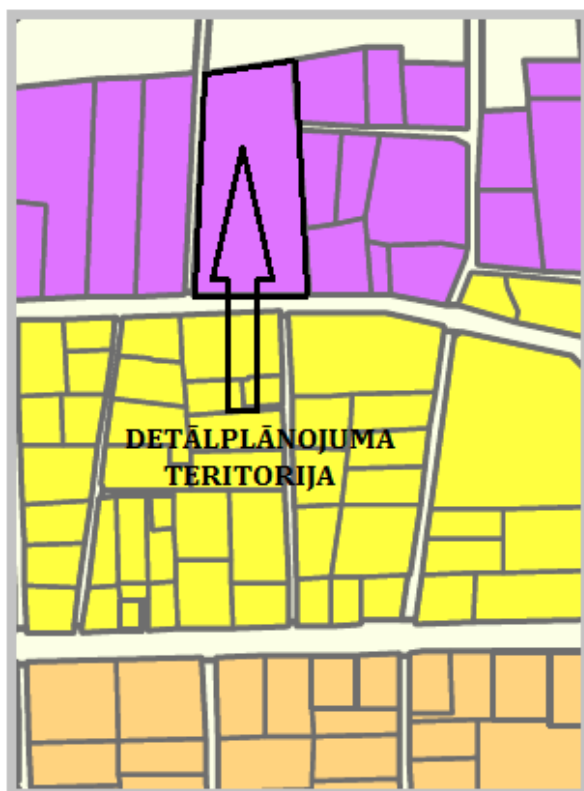


1.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, kurš paredz, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, 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 nosaka, ka detālplānojums ir obligāti jāizstrādā pirms jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas teritorijās, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas".

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzS) atļautā izmantošana ir savrupmāja. Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā ir noteiktas jau pašreiz apbūvētā krasta kāpu daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība tiek vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabājamām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

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



Maksimālais apbūves blīvums

| | |
|------|--|
| 20%* | Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem |
| 25% | |

2.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstumu ierobežojumi.



Maksimālais būvju augstums

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

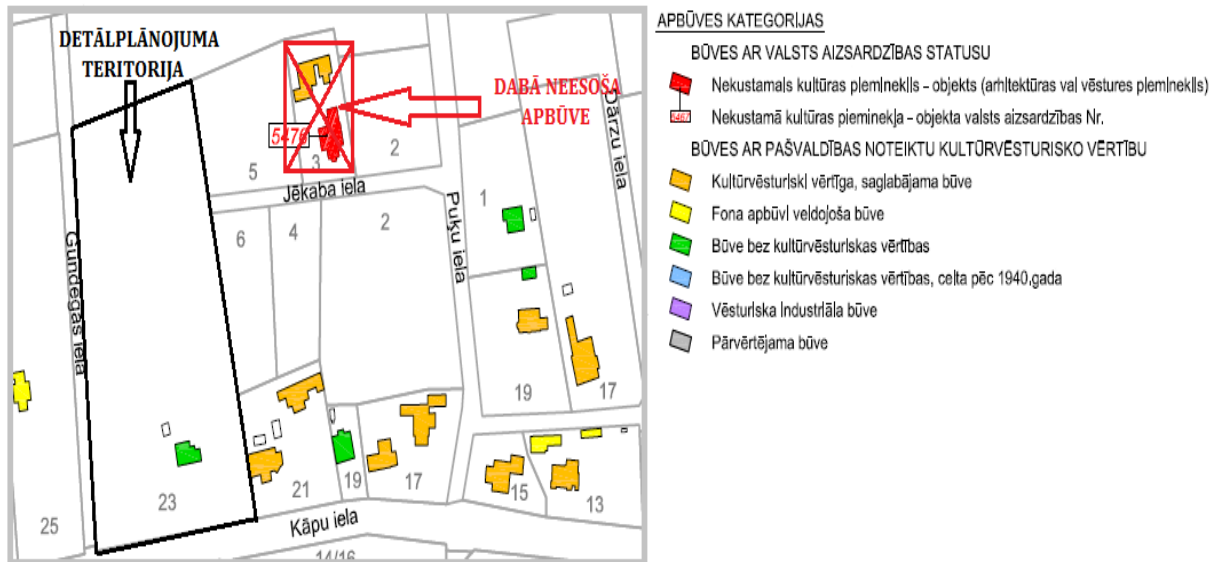
3.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā „Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Spēkā esošās Kāpu ielas un Gundegas ielas sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Kāpu ielā 23 robežām, bet ir noteiktas zemesgabalā ar atkāpi no robežām, apgrūtinot īpašumu 387 kv.m. platībā.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). 1999.gadā Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcija ir izdevusi "Norādījumus par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

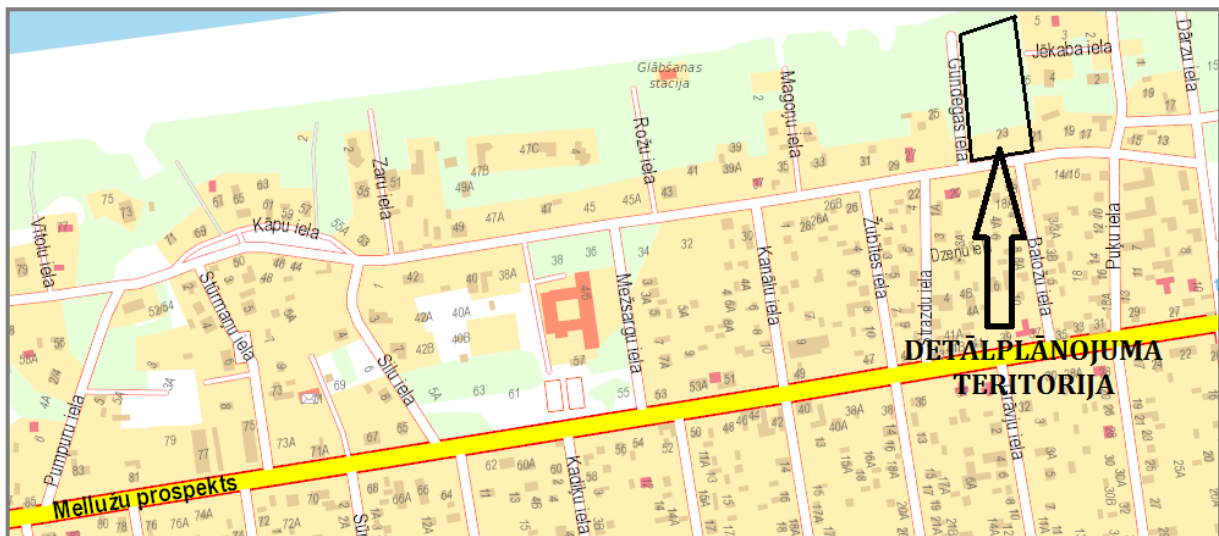
Atbilstoši apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa, zemesgabalā esošā apbūve ir klasificējama kā būve bez kultūrvēsturiskas vērtības.



4.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas attīstības plāna – Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija 11 378 km² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, teritorijā strap Kāpu ielu ielu, Gundegas ielu un Puķu ielu. Zemesgablam ir kvadrātveida forma, tas orientēts ziemeļu virzienā. Teritorijas lielākajai daļai ir izteikts piejūra kāpu reljefs, zemesgabla dienvidu daļā reljefs ir līdzens.



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

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

| Adrese | Kadastra Nr. | Zemes gabala platība (m ²) |
|-----------------------|---------------|--|
| Kāpu iela 23, Jūrmala | 1300 014 0801 | 11 378 |

Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves rajonā, dienvidu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas savrupmāju apbūve zona. Teritorijai apkārt esošās ēkas galvenokārt ir 2.5 stāvus augstas. Savrupmāju apbūve ir izvietota gar Kapu ielu gan rietumu, gan austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas. Ziemeļu un ziemeļrietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas turpinās ar priežu mežu apauguši kāpu valņi.



5.Attēls. Detālpilānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve.



6.Attēls. Detālpilānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve.

Detālpilānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas meža zeme, kura aizņem 7800 m² lielu platību. Meža zemi aizņem priežu sausieņu mežs, pateicoties lielajam noēnojuma meža teritorijā, zemsedze tik pat kā nav. Mežā krūmu stāvs ir tīrīts, izcirsts. Teritorijas ziemeļu daļā, saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu, atrodas Eiropas Savienības biotops "Mežainas piejūras kāpas".



7.Attēls. Detālpilānojuma teritorija un tai blakus esošā apbūve.



8.Attēls. Detālpilānojuma teritorija.

Pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 17.oktobra lēmumu Nr.588 (protokols Nr.25, 53.punkts) "Par atļaujas izsniegšanu būvju nojaukšanai Jūrmalā, Kāpu iela 23" zemesgabala īpašnieks ir saņēmis atļauju Kāpu iela 23 esošo divu ēku nojaukšanai.



9.Attēls. Detālpilānojuma teritorijā esosās ēkas.

Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no Kāpu ielas, kas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ir D2 kategorijas iela. D kategorijas ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas

teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojums ar C un E kategorijas ielām, D2 kategorijas ielai būtiskākā ir piekļūšana funkcija.

Detālplānojuma teritorijas dinevidu daļai pieguļošajā Kāpu ielā atrodas vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru tīkli un ekeltriskie tīkli. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Kāpu ielas daļā ūdensvada un kanalizācijas tīkli nav izbūvēti.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Apbūves teritorija

Detālplānojuma risinājums nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves zona ir noteikta neskarot Eiropas Savienības aizsargājamo biotopu "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemi, apbūves zonai atrodies ārpus biotopa, tiek nodrošināta biotopa "Mežainas piejūras kāpas" saglabāšana. Apbūve zona ir noteikta zemesgabala daļā, kurā nav izteikts reljefs.

Apbūves zonu veido arī austrumu daļā noteiktā apbūves līnija, kura ir 4 metru attālumā no zemesgabala austrumu robežas un būvlaide, kura noteikta 3 metru attālumā no Kāpu ielas un Gundegas iela sarkanajām līnijām.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina kultūrvēsturiskās vides maksimālu saglabāšanu, ņemot vērā Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 127.punktā noteikto kritērijus:

- saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;
- saglabāts vēsturiskais apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: kvartāla vidējais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un dabas elementi;
- detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi paredz mazās arhitektūras formas un citus labiekārtošanas elementus veidot tā, lai tie harmoniski iekļautos apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu. Žoga augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Kāpu ielā 21 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskaņīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, izmantojot Jūrmalā un Dzintaru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus.

ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālo augstumu līdz 12 m.

Ar izstrādāto detālplānojumu redakciju tiek precizēti maksimālie apbūves rādītāji zemesgabalam: apbūves blīvums - 8%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte - 20%, bet minimālā brīvā teritorija ir 67%, ēkas augstums 12m, stāvu skaits - 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5).

Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Visās apbūves teritorijās ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktu, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%, aprēķinā neietver palīgēkas.

Apbūves izvietojums un blīvums šajā pilsētas rajonā raksturojams kā nevienmērīgs. Analīzē iekļautie kvartāla zemesgabalu apbūves blīvumi ir no 7% līdz 20%, bet apbūves intensitāte no 14% līdz 40%. Tā pat nevienmērīgi ir arī esošās apbūves būvapjomi, vēsturiskai apbūvei tie ir līdz 953 m³, bet jaunajai apbūvei tie ir sasniedz 2500 m³.

Vidējais kvartāla apbūves būvtilpums starp Gundegas ielu, Kāpu ielu, Puķu ielu un pludmali ir 1580 m³. ņemot vērā Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.2. punktu, pieļaujama būvtilpums varētu būt 1896 m³ (1580m³ + 316m³ = 1896 m³).



10.Attēls. Ēkas Kāpu ielā 23 apjoma (būvtilpuma) aprēķina teritorija.

1.tabula. Kvartālā esošo dzīvojamo ēku apbūves rādītāji. Kāpu ielai pieguļošo zemesgabalu būvapjomu analīze (uzrādīties rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un citu veidu kartēm).

| Zemesgabala adrese | Vidējais stāvus skaits zemesgabalā | Dzīvojamo ēku apbūves blīvums | Dzīvojamo ēku apbūves intensitāte | Dzīvojamo ēku būvtilpums |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Kāpu iela 21 | 2 stāvi | 14% | 28% | 953 m ³ |
| Kāpu iela 19 | 2 stāvi | 20% | 40% | 846 m ³ |
| Kāpu iela 17 | 1 stāvs ar jumta izbūvi | 16% | 27% | 664 m ³ |
| Jēkaba iela 2 | 2 stāvi | 7% | 14% | 2550 m ³ |
| Jēkaba iela 4 | 2 stāvi | 15% | 30% | 2210 m ³ |
| Puķu iela 2 | 2,5 stāvi | 12% | 27% | 2260 m ³ |

Ņemot vērā to, ka daļa kvartālā esošo zemesgabalu ir neapbūvēti, kā arī jaunas apbūves būvprojomi ir divas reizes lielāki par vēsturiskās apbūves būvprojomiem, tad detālplānojuma teritorijā plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas.

Plānotajam apjomam ieteicams izvēlēties raksturu, kas nodrošinātu vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu. Apmērē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskajiem būvmateriāliem. Jauno apbūvi ieteicams veidot koka konstrukcijās ar atbilstošiem apjoma parametriem, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvprojomiem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināms tehniskajā projektā.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība tiek organizēta pa Kāpu ielu un Ģertrūdes ielu. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai paredzēta no Kāpu ielas un Gundegas ielas.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās piebrauktuviņu atrašanās vietas. Piebrauktuves atļauts precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā.

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.

Labiekārtojums

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsauglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – ceļiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Mēluzi rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Labiekārtošanas procesa laikā saglabājami dabiski augošie koki, dabiskais reljefs un dabiskā meža zemsedze.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 22.11.2012. Jūrmalas pilsētas 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.

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, bet ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām.

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.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi:

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija – visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010100);
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300);
- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 731401602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (kods 7312030100);

Citi apgrūtinājumi:

- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – Rīgas līča piekrastes būvlaide (kods 7313090100).

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas Republikas Ministru Kabineta noteikumu Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošās SIA Lattelecom komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību un aizsardzību. Paredzētas vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā.

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

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 četras viengimeņu dzīvojamās ēkas, tad plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~80kW. 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 izvietošana 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. 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 sīču projektu.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no vidēja spiedienā gāzes vada Kāpu ielā. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros paredzēt iespēju izbūvēt gāzes pievadu atsevišķi, paredzēt katra patērētājam gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Paredzēt vietu perspektīvā gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietni projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Siltumapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus SIA "Jūrmalas Siltums" centralizētās siltumapgādes zonas. Projektējamās individuālās apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros. Iespējama gāzes apkure. Tehniskais

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

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi ir iespējams pieslēgt pie esoša ūdensvada Baložu ielā.

Vietas ūdensvadu pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves".

Detālplānojuma teritorijā plānotās apbūves pievienošana pie kanalizācijas jāparedz uz Baložu ielā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Baložu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrانتus 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.

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska