

## I PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 1 uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 16.janvāra lēmumu Nr.11 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 1”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. Ministru Kabineta (turpmāk tekstā MK) noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts realizēt jaunu apbūvi, pamatā saglabājot dzīvojamās apbūves funkciju.

Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir izmantoti M.Kalvānes 2014.gada aprīlī uzņemtie fotoattēli un materiāli no Jūrmalas pilsētplānošanas nodaļas arhīva.

## 1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt zemesgabala detālplānojumu Jūrmalā, Jūras ielā 1, 6660 kv.m. platībā, ar kadastra Nr.1300 009 1301, paredzot jaunu ēku izvietojumu, saskaņā ar plānoto (aļģauto) teritorijas izmantošanu „Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz)”.

Projekta uzdevumi:

1. Precizēt teritorijas apbūves nosacījumus un aļģauto izmantošanu.
2. Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
3. Noteikt apgrūtinājumus un aprobežojumus.
4. Nodrošināt piekļūšanu no pilsētas ielām.
5. Noteikt detālplānojuma realizācijas kārtību.



1.attēls. Skats no Jūras ielas uz detālplānojuma teritoriju.

### 1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu 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” zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 1 atrodas „Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija” (GJDz), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanos un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083). 1999.gadā Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcija ir izdevusi "Norādījumus par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

#### 1.3.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĒSTURISKAIS KONTEKSTS

Pašreizējā Majoru apkaimes teritorija ir bij. Majoru muižas zeme. Šīs zemes jau izsenis bijušas privātīpašums – tās piederējušas Kurzemes baronu Firksu dzimtai. Vēl 19.gs.vidū Majoru teritoriju aizņēma mežs, tai cauri gāja tikai ceļš gar Lielupes krastu no Dubultiem uz Bulduru pārceltuvi. Pirmos vasarniekus pieņēma zemnieki savās mājās, bet pirmos zemesgabalus vasarnīcu būvei iznomāja pie Dubultu rajona robežas. Tieši šajā teritorijā, netālu no vēsturiskās Majoru un Dubultu robežas atrodas zemesgabals Jūras ielā 1, kas ir pirmais Jūras ielas zemesgabals jūras pusē Majoros (šodien Ērgļu un Jūras ielu krustojumā, skat.1.attēlu).

Tikai ap 1850.gadu sākās aktīvs zemesgabalu nomas process un ielu veidošana. Smilšu ieplakās – jomās paralēli jūrai veidojās pirmās ielas. Majoros, atšķirībā no Bulduriem apbūvēja arī kāpas un pludmalī. Kopš dzelzceļa atklāšanas 1877.gadā Majori veidojušies kā viens no dzīvākajiem centriem ar tirdzniecības un izpriecu vietām.



2.attēls. Majoru dzelzceļa stacija, 19.gs.beigas.







5.attēls. Majoru – Dubultu plāna fragments, 1936.gads.



6.attēls. Majoru zemes īpašumu plāna fragments, 1940.gads



### Vēsturiskā apbūve Jūras ielā 1

20.gs. sākumā zemesgabalā Jūras ielā 1 atradās divas dzīvojamās ēkas (vasarnīcas) ar palīgēkām, kā to apliecina Majoru rajona plānu materiāli no 1936.gada un 1940.gada (skat. 5.,6.attēlu). Nav precīzu ziņu par šīs apbūves nojaukšanas laiku, bet tas acīmredzot ir veikts padomju varas gados, kamēr īpašumā saimniekoja Padomju armija.

Ir zināms, ka 1938.gadā zemesgabalā tika uzbūvēts tirdzniecības darbinieku biedrības atpūtas nams. Tā bija divstāvu, simetriskas kompozīcijas garenapjoma celtne, koka karkasa konstrukcijā ar apmetumu. Ēka bija veidota funkcionālisma stilistikā ar akcentētu horizontālu dalījumu. 1940.gadā nekustamais īpašums bija Latvijas kredītbankas īpašums. 1945.gada 30.janvārī ar V.Molotova rīkojumu Jūras iela 1 un vēl aptuveni 20 ēkas tika nodotas Baltijas jūras kara flotes sanatorijai.

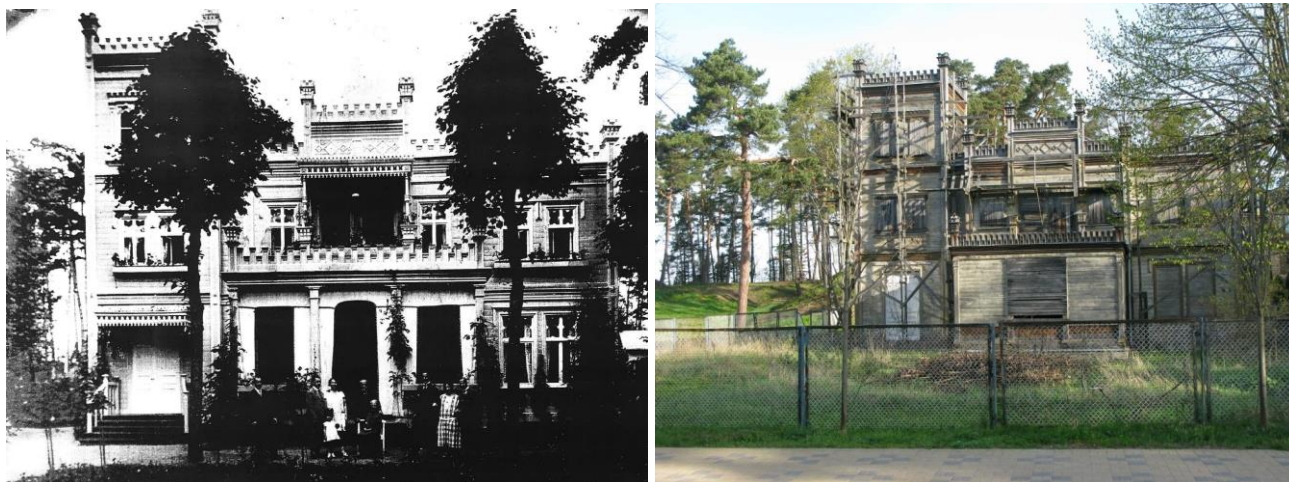
Jau 1996.gada vēstures un kultūras pieminekļa zinātniskās projekta dokumentācijas izstrādāšanas, remonta un restaurācijas darba uzdevumā tika minēts ka ēka ir daļēji sabrukusi – iekritis starpstāvu pārsegums, mehāniski izlauzti logi, bojāti pamati, satrupējusi koka apakšējā vainagdaļa, vietām nokritis apmetums. Tomēr ēka tika nojaukta tikai 2013.gadā, saskaņā ar 2013.gada 8.februārī Jūrmalas pilsētas būvvaldē saskaņotu pamatceltnes nojaukšanas projektu (SIA "Evolvente", 2013).



7.attēls. Ēka zemesgabalā Jūras ielā 1, pirms nojaukšanas, 2012.gads (foto SIA "Evolvente")

### Ēka Jūras ielā 3

Blakus esošajā zemesgabalā Jūras ielā 3 atrodas koka dzīvojamā ēka – arhitektūras piemineklis, vēsturiska vasarnīca. Ēka celta 1897.gadā un ir izcils historisma arhitektūras piemineklis, veidots neogotiskās arhitektūras tradīcijās. Pēc nacionalizācijas 1940.gadā šī ēka atradās Padomju armijas rīcībā (Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” teritorijā). Tā netika savlaicīgi remontēta un 1993.gadā, armijai aizejot, bija nonākusi grausta stāvoklī. Jūrmalas pilsētas dome 1995.gadā uzsāka vasarnīcas Jūras ielā 3 restaurāciju (arh. T.Timpars). Diemžēl Jūrmalas domei tā arī neizdevās ēkas restaurāciju pabeigt un tās apjoms faktiski tika tikai iekonservēts. Līdz ar to ēka nu jau vairāk kā 20 gadus netiek funkcionāli izmantota un apsaimniekota. 2007.gadā, Jūrmalas dome nolēma ēku nodot izsolē.



8.,9.attēls. Ēka zemesgabālā Jūras ielā 3 – 20.gs. sākums; 2014.gads.

Tieši pretī detālplānojuma teritorijai atrodas zemesgabals un **vēsturiska dzīvojamā ēka Jūras ielā 2**. Ēka celta ap 1909.gadu, piebūve - 1997.gadā. Divstāvu celtnē ar belvedēru. Klasiskās arhitektūras tradīciju izmantojums. Pēc detaļu bagātības un konstrukciju monumentalitātes šī ir krāšņākā no neoklasicisma stilā celtajām koka celtnēm Jūrmalā. Celtnē ir asimetriska, tās veidolu bagātina terases un pamatstāva kolonnu pergolas.



10.attēls. Esošā apbūve zemesgabalos Jūras ielā 2 un 4.

### 1.3.3. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Zemesgabals Jūras ielā 1 atrodas kvartālā starp Jūras ielu, Ērgļu ielu, Kaiju ielu un pludmali, pirmajā apbūves rindā pie pludmales. Līdz ar to, detālplānojuma teritorija robežojas ar divām ielām dienvidu un rietumu pusē, ar pludmali ziemeļu pusē, un ar apbūvētu zemesgabalu Jūras ielā 3 austrumu pusē.

Zemesgabals Jūras ielā 1 šobrīd ir neapbūvēts. Līdz 2013.gadam uz tā atradās divstāvu ēka, kas tika izmantota Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” vajadzībām. Zemesgabala ziemeļu daļu aizņem kāpas un



priežu mežs, kurā daļēji ir saglabājies teritorijas labiekārtojums (gājēju ceļiņi, kāpņu fragmenti, lapeņu pamati, u.c.), jo kāpu zona tika izmantota kā sanatorijas parks. Sanatorijas galveno teritoriju ar parka zonu zemesgabalos Jūras ielā 1 un 3 savienoja izbūvētais gājēju tilts pār Ērgļu ielu, kas ir saglabājies līdz mūsdienām. Lai arī tilts, kā būve dabā eksistē, tā īpašuma tiesības nav konstatētas un būve nav reģistrēta zemesgrāmatā. Tilta pamati atrodas uz diviem dažādiem zemes gabaliem, kas kopumā apgrūtina šī objekta apsaimniekošanu un turpmāku izmantošanu.

Līdz ar apbūves nojaukšanu zemesgabalā Jūras ielā 1 ir demontēti arī visi iepriekš izbūvētie ēkas inženiertīklu pieslēgumi, saglabājot esošos pievadus tikai ielu sarkano līniju robežās – ūdensvads un saimnieciskā kanalizācija Jūras ielā, elektroapgādes tīkls no Ērgļu ielas puses. Zemesgabalu šķērso centralizētās siltumapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes tīklu līnijas, kas apkalpo blakus esošos zemesgabalus un ēkas Jūras ielā un Kaiju ielā.



11., 12.attēls. Gājēju tilts pār Ērgļu ielu un kāpu mežs zemesgabalā.

Ērgļu ielas otrā pusē atrodas bijušās sanatorijas “Majori” (vēlāk - „Marienbāde”) ēkas un būves. Zemesgabalā Ērgļu ielā 2 atrodas bij. sanatorijas guļamkorpuss (5.stāvu ēka), kas jau vairāk kā 15 gadus nav apsaimniekots un faktiski atrodas grausta stāvoklī. Zemesgabalam ir izstrādāts un spēkā esošs detālplānojums (apstiprināts 14.01.2010., saistošie noteikumi Nr.2), kas paredz iespēju rekonstruēt ēku, saglabājot ēkas kopējo esošo būvjomu, kā arī pieļauj jauna – arhitektoniski un vizuāli dalīta apjoma būvniecību zemesgabalā.

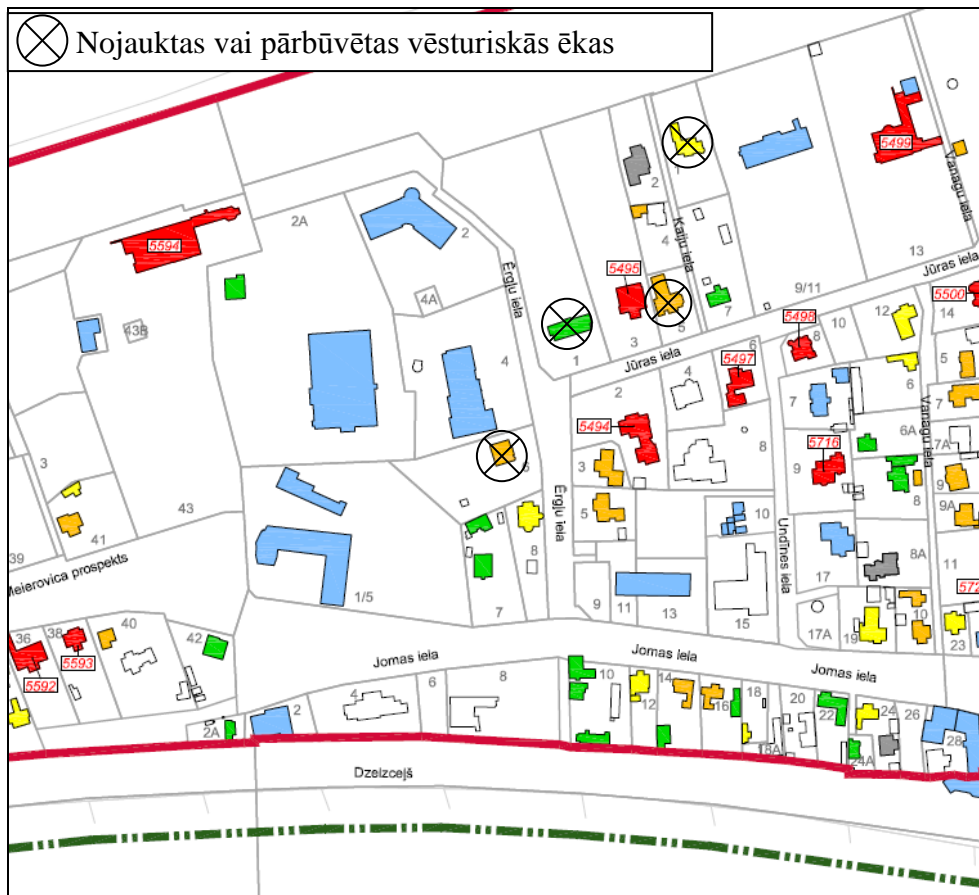
Zemesgabalā Ērgļu ielā 4 atrodas 11 stāvu ēka, kas sākotnēji bija būvēta kā sanatorijas guļamkorpuss, bet līdz ar rekonstrukciju ir pārbūvēts par daudzfunkcionālu ēku. Ēka izvietota Jūras ielas galā un ir uzskatāma par pilsētbūvniecisku akcentu, kas noslēdz Jūras ielas perspektīvi, gan iezīmējot gan Majoru - Dubultu rajonu robežu, gan norādot uz pāreju no vēsturiskās uz mūsdienu arhitektūru.



13., 14.attēls. Esošā apbūve Ērgļu ielā.



Detālplānojuma ietvaros galvenokārt ir izvērtētas ēkas un būves, kas atrodas detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā, kā arī apbūves kvartālos no Emelīnas ielas Dubultos līdz Vanagu ielai Majoros, un starp Jomas ielu un pludmali. Atbilstoši spēkā esošās apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa (autors – Jūrmalas dome un SIA „Grupa 93”, 2012.gads), un veicot teritorijas apsekošanu dabā ir konstatēts ka šajā Majoru - Dubultu rajonu daļā ir saglabājušies 7 valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, 6 kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas (kas saglabājamās vai rekonstruējamas), un 5 ēkas, kas noteiktas kā vēsturiskās fona apbūves ēkas. Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada. (Skat. 15.attēlu).



15.attēls. Vēsturiskās apbūves izvērtējuma fragments no Jūrmalas Teritorijas plānojuma (2012.gads).

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. Spēkā esošās Jūras ielas un Ērgļu ielas sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Jūras ielā 1 nekustamā īpašuma robežām, bet ir noteiktas zemesgabalā ar atkāpi no robežām, apgrūtinot 138 kv.m..

## 1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

### 1.4.1. Detālplānojuma risinājums

Jūrmalas pilsētas tēla veidošanā sabiedriskajam un administratīvajam centram ir ļoti liela nozīme, tāpēc to nepieciešams veidot gan vizuāli kvalitatīvu, gan piepildītu ar pārdomātām aktivitātēm. Paaugstinātas apbūves pilsētībūvnieciskie uzdevumi ir iezīmēt ekonomiski nozīmīgo pilsētas centrālo daļu, kā arī orientēt pilsētniekus un Jūrmalas viesus pārvietoties pilsētas teritorijā. Šobrīd rajona nozīmīgākais pilsētībūvnieciskais akcents ir izvietots blakus detālplānojuma teritorijai, zemes gabalā – Ērgļu ielā 4, kura siluets dominē gan Jūras ielas, gan Zigrīda Meierovica prospekta skatu perspektīvās, kā no Majoru rajona, tā arī no Dubultu rajona puses. Sekundāras nozīmes akcenti vai arhitektoniskie akcenti var iezīmēt gan esošus gan tuvākā nākotnē realizācijai paredzētos sabiedriskos objektus (piemēram – Jūrmalas domes ēka, viesnīcu un sanatoriju ēkas), kā arī funkcionāli nozīmīgākos mājokļu, darījumu un pakalpojumu attīstības projektus.

Jūras ielas un Ērgļu ielas krustojuma tuvumā veidojama jauna laikmetīga apbūve, kas detālplānojumā paredzēta kā šo ielu noslēgums un vienlaicīgi iezīmēs nosacītu vēsturiskās apbūves teritorijas robežu ar jaunās apbūves teritoriju Jūrmalas centra teritorijā. Plānotais ielas apbūves siluets var tikt veidots salīdzinoši atšķirīgi, iezīmējot teritoriju, kur vienlaicīgi satiekas gan vēsturiskā, gan jaunā arhitektūra. Jaunā arhitektūra jāveido arhitektoniski vienkāršās formās, ar pietāti pret vēsturisko arhitektūru, galvenokārt izceļot vēsturiskās apbūves kvalitāti un vērtības.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt zemesgabalā Jūras ielā 1 jaunu apbūvi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Jaunā apbūve var veidot lokāla rakstura arhitektonisko akcentu Ērgļu un Jūras ielas krustojumā, nodrošinot arhitektoniski telpisku pāreju no vēsturiskās apbūves Jūras ielā uz esošo daudzstāvu apbūvi Ērgļu ielā.

Zemesgabala Jūras ielā 1 turpmākā sadale nav paredzēta, līdz ar to zemesgabals tiek saglabāts tā vēsturiskajās (sākotnējās) robežās un platībā, atbilstoši 19.gs. beigās plānotajai zemesgabalu struktūrai.

Ņemot vērā zemesgabala pilsētībūvniecisko izvietojumu pilsētas centrālajā daļā un Jūrmalas teritorijas plānojumā atļauto izmantošanu, tās īpašnieks ir iecerējis nākotnē realizēt jaunu apbūvi – paredzot jaunas dzīvojamās un/vai daudzfunkcionālas ēkas izbūvi, vienotā apjomā paredzot arī nepieciešamās saimniecības telpas. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, maksimāli saglabājot esošos kokus un kāpu reljefu zemesgabala ziemeļu daļā, tādējādi neizmainot kopējo Majoru rajona apbūves raksturu, siluetu un ainavu skatā no pludmales.

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 ārējo robežu izmaiņas;
- saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumiem Jūras ielas telpā;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie 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 Jūras ielā 3 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar plānotās apbūves arhitektūru, pēc iespējas izmantojot Jūrmalā un Majoru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus.



Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums – 25% un ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi (2.5 stāvi).

Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji, ko precizē detālplānojumā nepārsniedzot 6. un 7.tabulā noteiktos. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu, pie atļautā apbūves blīvuma 25%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 65%, bet minimālā brīvā teritorija ir 45% (savrupmājām 50%).

Atbilstoši veiktās sugu un biotopu ekspertīzes atzinumam (skat. paskaidrojumu raksta sadaļu 1.4.2.), detālplānojuma teritorijas daļu ~3320 kv.m. platībā aizņem izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Šajā teritorijā ir saglabājies ievērojams skaits liela diametra priežu, un reljefa pacēlums. Ņemot vērā minēto, detālplānojuma risinājumi paredz šajās teritorijās saglabāt gan esošo reljefu un zemsedzi, gan arī maksimāli saglabājamās ir visas priedes ar diametru virs 45 cm. Saglabājamās zaļās teritorijas, kas atrodas starp detālplānojumā precizēto Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi un pludmali, aizņem ~50 % no zemesgabala kopējās platības.

Apbūves izvietojums un blīvums detālplānojuma ietvaros izvērtētajā aprēķinu teritorijā raksturojams kā nevienmērīgs. Analizētajos kvartālos abpus Jūras ielai, vidējais apbūves blīvums ir no 5% līdz 25%. Vidējais apbūves blīvums aprēķinu teritorijā ir 18% (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”).

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktu, un lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamo ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēku apjomu vairāk kā par 20%.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai piegulošās zemes vienības un zemes vienības ielas pretējā pusē (ievērojot TIAN 128.3.apakšpunkta pirmo daļu), kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju. (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”). Esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir no 1558 m<sup>3</sup> līdz 29440 m<sup>3</sup>. Kopā apjomu analīzē tika iekļautas 4 ēkas. Vidējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 11600 m<sup>3</sup>. Ievērojot TIAN 128.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvapjomus par 20%) un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir noteikts, ka maksimālais jaunbūves būvapjoms nedrīkst pārsniegt 13920 m<sup>3</sup> (11600 m<sup>3</sup> + 20% (2320 m<sup>3</sup>) = 13920 m<sup>3</sup>).

Ņemot vērā detālplānojumā veikto apbūves blīvuma analīzi aprēķina teritorijā, **detālplānojumā tiek noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums - 25%, maksimālā apbūves intensitāte - 65%, minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%**. Līdz ar to tiek dota iespēja zemesgabala īpašniekam realizēt jaunu apbūvi zemesgabalā, ievērojot detālplānojumā noteiktās būvlaiides un citus nosacījumus. **Maksimālais stāvu skaits ir noteikts 2,5 stāvi (2 stāvi ar jumta izbūvi) un maksimālais ēku augstums – 12 m.**

Ēku projektēšana un būvniecība jāveic ievērojot LBN 006-00 „Būtiskas prasības būvēm”, nodrošinot to mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret trokšņiem.

Zemesgabala plānotā adrese / atļautā izmantošana	platība kv.m.	Piemērojamie nekustāmā īpašuma lietošanas mērķi, atkarībā no zemesgabala un apbūves izmantošanas
Jūras ielā 1 / Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz)	6660	0601 (vienģimeņu dzīvojamo māju apbūve) 0801 (komercdarbības objektu apbūve)



16., 17. attēls. Plānotās apbūves vizualizācija Jūras ielā 1 un Jūras ielā 3. (Autors, arh. J.Alksnis, 2014./2015.)

### 1.4.2. Labiekārtojums

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada rudenī tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu



daudzveidību. Zemesgabals atrodas apbūves zonā un pamatā to veido ruderāli biotopi. Teritorijas ziemeļu daļu veido izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Pētāmais zemesgabals neietilpst īpaši aizsargājamā dabas teritorijā. Pētāmajā teritorijā tā kvalitāte vērtējama kā zema, lielās antropogēnās ietekmes rezultātā ieviesušās un dominē biotopam neraksturīgas augu sugas, ir izmainījusies dabiskā struktūra un biotops tiek izmīdīts.

Teritorijas dienvidu daļu veido antropogēni biotopi – aizauguši zālieni, koku un krūmu stādījumi, kā arī bezveģetācijas laukumi nojaukto būvju vietās.

Zemes gabalam Jūrmalā, Jūras ielā 1 2005.gadā ir veikta meža zemes inventarizācija un sastādīts Meža apsaimniekošanas plāns (no 2005. līdz 2014.gadam), kurā ir noteiktas meža zemes robežas un kopējā meža zemes platība - 0,3 ha. Meža zemes transformācija (atmežošana) nav paredzēta.

Ņemot vērā veiktās sugu un biotopu izpētes rezultātus, kā arī noteiktās meža zemes robežas, detālplānojuma risinājumos ir sniegts priekšlikums Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes precizējumiem detālplānojuma teritorijā.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums un Meža inventarizācijas materiāli par detālplānojuma teritoriju Jūrmalā, Jūras ielā 1 ir pievienoti detālplānojuma pārskata daļā, sadaļā – pielikumi.



18., 19.attēls. Skats uz zemesgabaliem Jūras ielā 1 un 3 no Ērgļu ielas un kāpu mežs jūras pusē.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jā saglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Ņemot vērā esošā gājēju tiltiņa pār Ērgļu ielu juridisko statusu (bezsaimeka manta) un tehnisko nolietojumu, šo būvi paredzēts nojaukt, nojaukšanas procesu saskaņojot ar blakus zemes gabala īpašnieku, uz kura īpašuma atrodas tilta pamatu izbūves daļa.

Zemesgabalā ir esošā iebrauktuve no Ērgļu ielas puses, kuru ir plānots saglabāt. Līdz ar to, arī plānoto ēku un būvju galvenās fasādes un ieejas ir plānojamas no Ērgļu ielas puses, vienlaicīgi, arhitektoniski izteiksmīgas ēku fasādes projektējot arī pret Jūras ielu. 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.

### 1.4.3. Transports un ielas.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, 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.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu Jūras iela ir D2 kategorijas iela, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no E kategorijas ielām. Detālplānojuma risinājumi neparedz Jūras ielas šķērsprofila izmaiņas vai ielas pārbūvi kopumā.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu arī Ērgļu iela ir D2 kategorijas iela, kas gan ir attiecināms tikai uz Ērgļu ielas posmu starp Jūras ielu un Jomas ielu, bet Ērgļu ielas posms no Jūras ielas līdz pludmalei ir labiekārtota vietējas nozīmes iela – E kategorijas iela, ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Ielai ir izbūvēta brauktuve ar asfaltsegumu, kas nodrošina piebraukšanu pie detālplānojuma teritorijas un pie blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem Ērgļu ielas pretējā pusē. Iela vienlaicīgi tiek izmantota arī kā gājēju iela, jo tās galā ir labiekārtota izeja uz pludmali.



20., 21.attēls. Skats uz Jūras ielu un Ērgļu ielu pie detālplānojuma teritorijas.

Detālplānojuma risinājumos ir iekļauts priekšlikums Ērgļu ielas šķērsprofila izmaiņām, paredzot gājēju ietves izbūvi gar zemesgabala Jūras ielā 1 robežu, ielas posmā no Jūras ielas līdz iebrauktuvei zemesgabalā Ērgļu ielā 4. Ērgļu ielas posms – no minētās iebrauktuves līdz ielas galam pie pludmales, saglabājams kā “dalītās telpas iela” ar prioritāti gājējiem, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm, ko ierobežo esošais kāpu reljefs, un labiekārtotu izeju uz pludmali.

Detālplānojuma risinājumos ir iekļauts priekšlikums arī Ērgļu ielas garenprofila izmaiņām (skat. grafiskās daļas lapu nr.7), paredzot ielas garenprofila izlīdzināšanu posmā no Jūras ielas līdz Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidei. Plānotās garenprofila izmaiņas jāprecizē izstrādājot Ērgļu ielas atjaunošanas un/vai pārbūves būvprojektu, paredzot arī esošo atbalsta sienu atjaunošanu kāpu zonā. Segumu paredzēt no bruģakmens.





22., 23.attēls. Esoša skatu platforma/laukums Ērgļu ielas galā un kāpnes līdz pludmalei.

#### 1.4.4. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jūras ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām. Ugunsdrošības atstarpe starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

#### 1.4.5. Inženierkomunikācijas.

##### Elektroapgāde un apgaismojums

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Detālplānojumā teritorijā atrodas AS LATVENERGO piederošas komunikācijas, kuru pārbūves un vai pārvietošanas priekšlikumi jāizvērtē kontekstā ar plānotās apbūves tehniskā projekta risinājumiem. Ja esošās elektroapgādes vai apgaismojuma komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošana jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot atsevišķu ārējo elektrotīklu pārbūves būvprojektu. Nepieciešamais esošās jaudas palielinājums jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, ņemot vērā plānotās apbūves funkciju un apjomus, kas var būt ļoti atšķirīgi atkarībā no izvēlētā apbūves veida, no ~20 kW līdz ~300 kW. Nepieciešamības gadījumā zemes gabalā Jūras ielā 1 var izvietot jaunu transformatoru apakšstaciju (pie Ērgļu ielas sarkanās līnijas), kuras jauda jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, pievienojot nepieciešamo pievadu no esošās 20kV elektrokabeļu līnijas Ērgļu ielā.

Ēkas elektrouzskaiti izvietot ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Jūras un Ērgļu ielās ir ierīkots ielas apgaismojums. Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 06.02.2014. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, Ērgļu ielā gar zemesgabalu jāuzstāda jauni cinkoti apgaismojuma stabi (h=8m) ar diožu (LED) gaismekļiem, kas samazina apgaismojuma līmeni nakts laikā. Starp stabiem noguldīt kabeļus AXPK 4x25mm, kabeļus ievilkot aizsargcaurulē ar d=75mm.

##### Gāzes apgāde

Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ( $P < 0.4$  MPa) sadales gāzesvada novietnei Ērgļu ielas sarkanajās līnijās, ja rodas nepieciešamība izbūvēt gāzapgādes tīklu arī Ērgļu ielā. Plānotās apbūves

gāzapgādi iespējams nodrošināt no esošā gāzapgādes tīkla, kas ir izbūvēts Jūras ielā, vai pēc jaunu tīklu izbūves Ērgļu ielā.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

#### Sakaru komunikācijas.

Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” sakaru komunikācijas, nepieciešamības gadījumā izbūvējot pazemes sakaru kabeļu ievadu ēkā. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošām kabeļu akām 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.

#### Ūdensapgāde un kanalizācija.

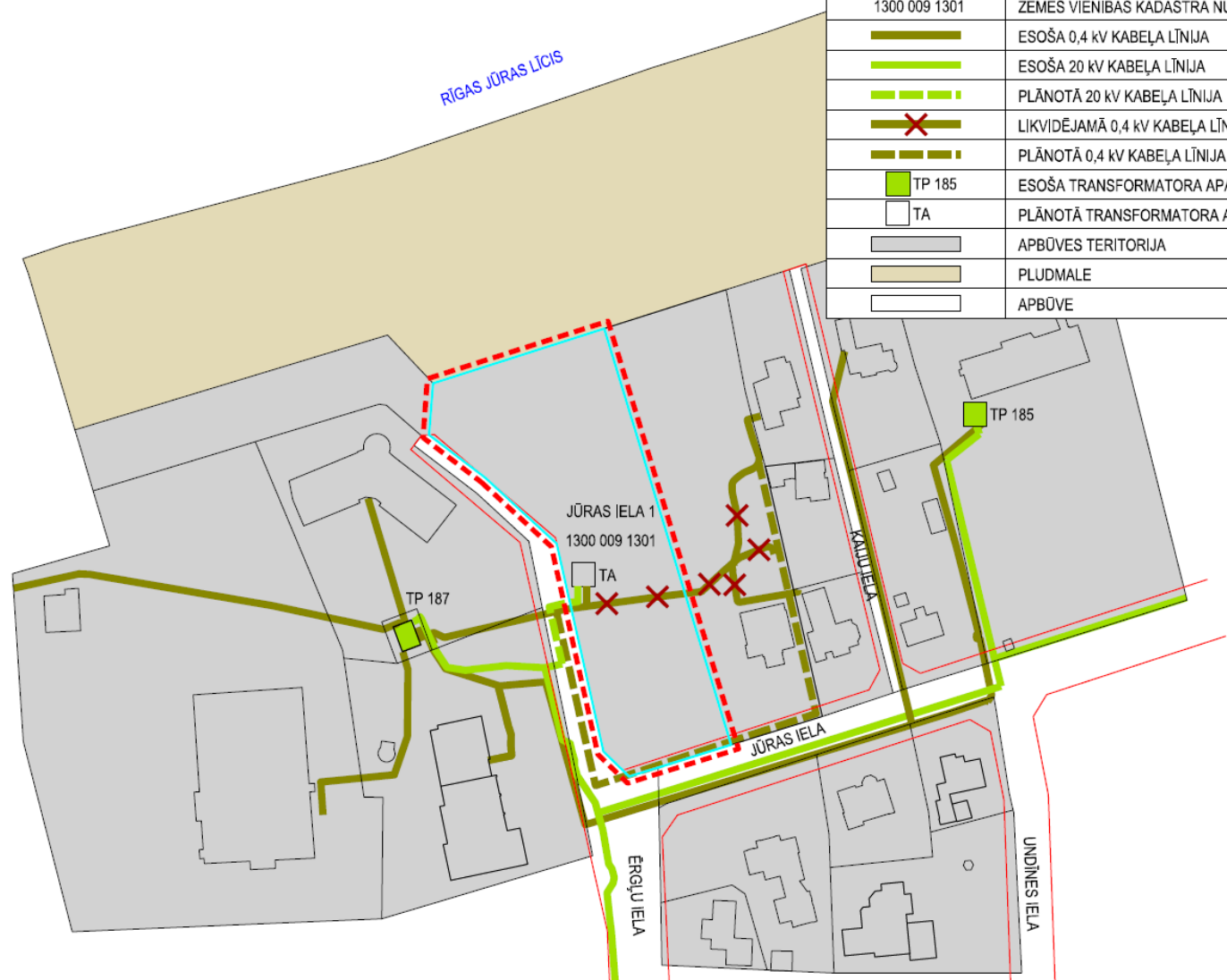
Līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošos ievadus zemesgabalā, nepieciešamības gadījumā tos pārbūvējot no tuvākās akas Jūras vai Ērgļu ielā līdz projektējamai ēkai.



# ELEKTROAPGĀDES SHĒMA

M 1:2000

APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
	DETĀLPLĀNOJUMA ROBEŽA
	ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	ESOŠĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	IELA SARKANAJĀS LĪNIJĀS
JŪRAS IELA 1	ZEMES VIENĪBAS ADRESE
1300 009 1301	ZEMES VIENĪBAS KADASTRA NUMURS
	ESOŠĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
	ESOŠĀ 20 KV KABEĻA LĪNIJA
	PLĀNOTĀ 20 KV KABEĻA LĪNIJA
	PLĀNOTĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
	LIKVIDĒJAMĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
	TP 185
	TA
	APBŪVES TERITORIJA
	PLUDMALE
	APBŪVE



### Siltumapgāde.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas siltums” 26.02.2014. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 1 atrodas Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonā, līdz ar to arī plānotajiem objektiem ir iespēja pieslēgties pie centralizētās siltumapgādes tīkliem. Uzsākot plānoto ēku un būvju būvprojektēšanu jāsaņem tehniskie noteikumi no SIA „Jūrmalas siltums”, norādot katras ēkas plānoto siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana), vai izvēlēties citu ēku apkures veidu, to saskaņojot ar Jūrmalas domi un SIA “Jūrmalas siltums”.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

### Meliorācija un vertikālais plānojums.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas ūdens” 04.02.2014. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, nosacījumi par meliorāciju nav izvirzīti.

Ņemot vērā, ka zemesgabalā plānots saglabāt ne mazāk kā 50% zaļo teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem infiltrēsies augsnē. Veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana detālplānojuma teritorijas neapbūvējamā – mežaparka daļā nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju veikt piegulošās Ērgļu ielas garenprofila izmaiņas, tādējādi samazinot stāvo ielas garenslīpumu kāpas virzienā, vienlaicīgi paredzot izlīdzināt arī esošo reljefu zemes gabalā, kur līdz ar ēkas nojaukšanu un ielu rekonstrukciju šobrīd ir izveidojusies ieplaka.

Sagatavoja: Māra Kalvāne