

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam Jēkaba ielā 3, kadastra Nr.1300 014 0803 un zemesgabalam Jēkaba ielā 5, kadastra Nr.1300 014 0802 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 5.marta lēmumu Nr.87 (protokols Nr.6, 15.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Jēkaba ielā 3, Jūrmalā un Jēkaba ielā 5, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem". Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica MK 2012.16.10. noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, kurš paredz, ka pilsētā 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 457.1.punkts, kurš paredz, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas" un kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības".

2015.gada 1.maijā spēkā stājās Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar šiem noteikumiem. Šo noteikumu 144.punkts nosaka, ka uz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdi izstrādes procesā esošos plānošanas dokumentus turpina izstrādāt, ievērojot šajos noteikumos noteikto procesuālo kārtību, bet šo plānošanas dokumentu saturs var atbilst normatīvajiem regulējumam, kas bija spēkā plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanas dienā.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. Saistošajiem 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 2012.30.04. noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldības 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 VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (2015.11.05., Nr.4.5.-07/3261);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (2015.18.05., Nr.4.3.1-470);
- Veselības inspekcijas;
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (2015.07.04., Nr.5/4.120);
- SIA "Lattelecom" (2015.07.04., Nr.36-18/2218/600);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2015.08.04., Nr.1-2/30);
- SIA "Jūrmalas ūdens" Meliorācijas iecirkņa (2015.08.04., Nr.1-2/31 un 2018.08.04., Nr.1-2/32);
- AS "Sadales tīkls" (2015.15.04., Nr.30KI20-02.02.782);
- AS "Latvijas Gāze" Jūrmalas iecirkņa (2015.21.04., Nr.27.4-2/1319);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas (2015.08.04., Nr.1.1-33/1499);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (2015.17.04., Nr.7.3-17/8);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežniecības nodaļas (2015.07.04., Nr.1.1-33/1482);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2015.15.04., Nr.14-1/968);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (2015.06.05., Nr.VM5.7-7/442);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija (2015.28.04., Nr.06.-05/946).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2014.gada 10.novembra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta Egitas Grolles atzinums.
- SIA „Metrum” 2014.gada 16.decembra topogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām.

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.

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

Grafiskā daļa, kura sastāv no 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Transporta kustības shēma; Ielas šķērsprofila shēma”, „Zemes ierīcības plāns”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, 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, 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 paredzēt jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, izvērtēt vēsturiskās apbūves atjaunošanu un zemesgabalu robežu pārkārtošanu, nosakot katrai zemes vienībai apbūves rādītājus –

apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos un plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.okobra saistošajiem noteikumiem 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 ekoloģijas apstākļiem.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

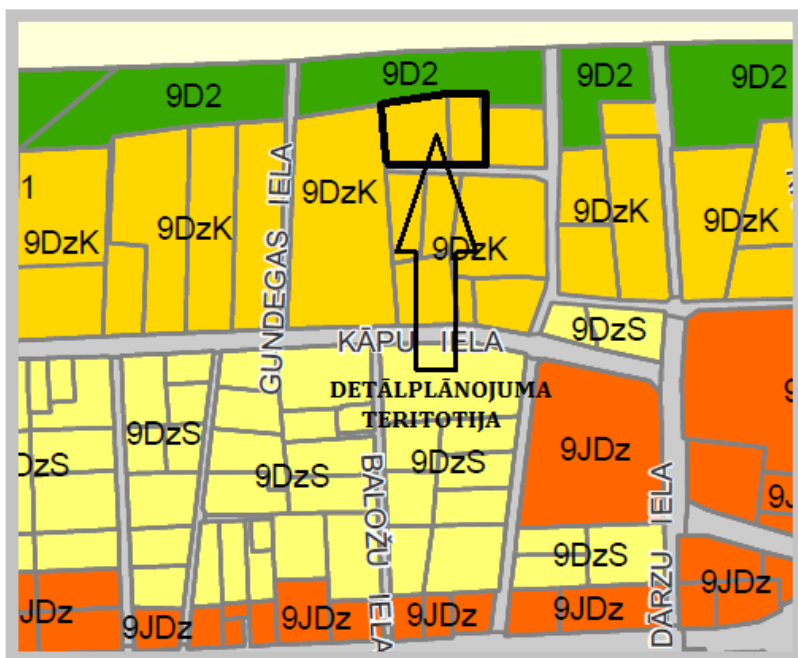
1.3.DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizē spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānot (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- zemes veidošanas nosacījumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumu;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Dabas teritorija (D2)

Zemesgabali Jūrmalā, Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu 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.

Teritorijas plānojumā Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta un saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabājamām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

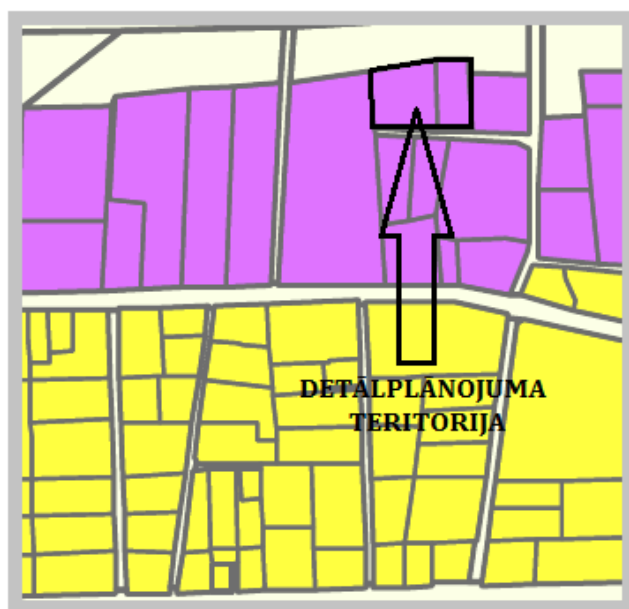
Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	15 %
maksimālā apbūves intensitāte	39 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	60 %
būves augstums un stāvu skaits	12 metri, 2,5 stāvi

1.tabula. Apbūves rādītāji zemesgabalam, Jēkaba ielā 3

maksimālais apbūves blīvums	12 %
maksimālā apbūves intensitāte	31 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	63 %
būves augstums un stāvu skaits	12 metri, 2,5 stāvi

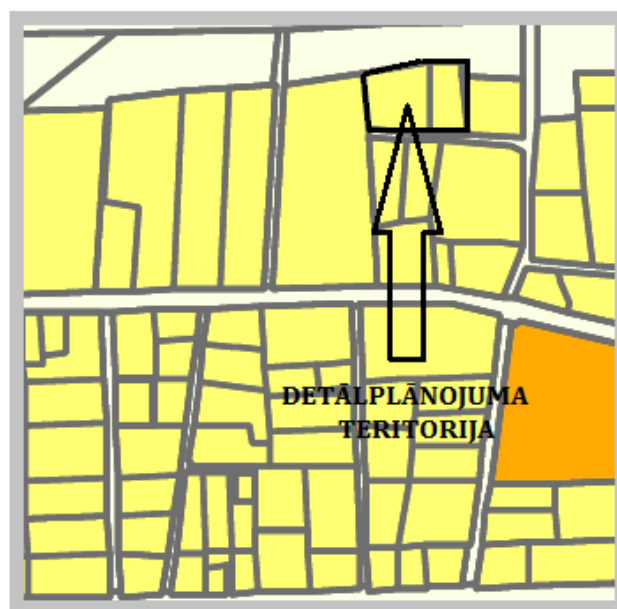
2.tabula. Apbūves rādītāji zemesgabalam, Jēkaba ielā 5



Maksimālais apbūves blīvums

- 20%*
- Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem

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



Maksimālais būvju augstums

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

3.Attēls. Izkopējums no Jūrmala pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.

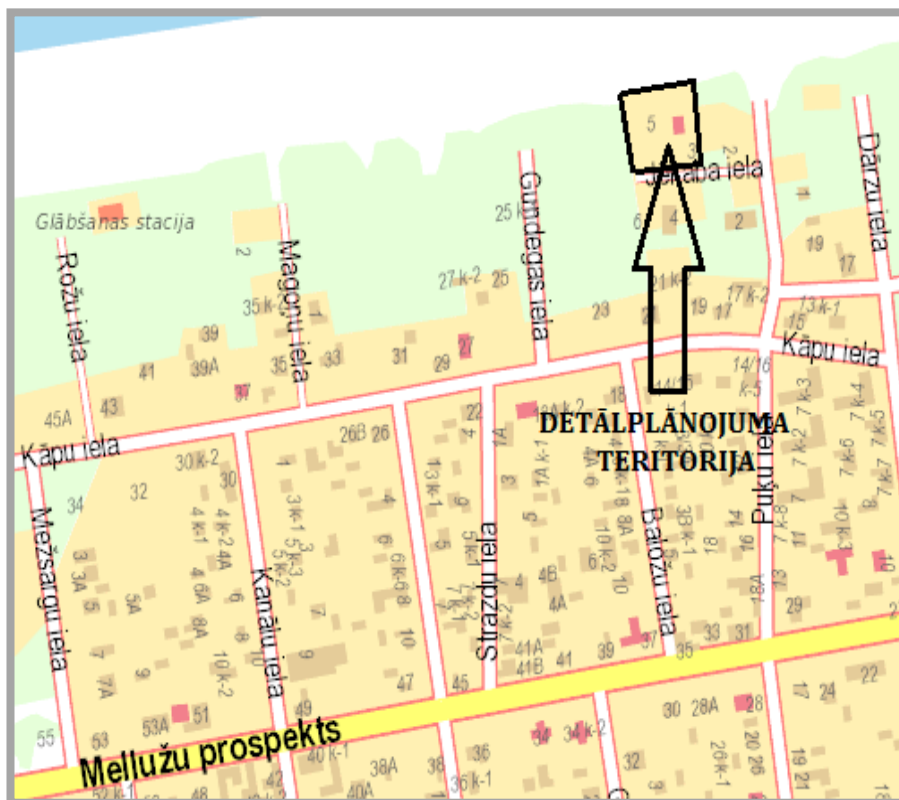
Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā, lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir 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 pilsētībūvniecības 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 pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas 2000.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkanās līnijas atrodas pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas – Jēkaba ielas sarkanās līnijas. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija 3784 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, teritorijā starp Jēkaba ielu, Pukū ielu, Gundegas ielu un kāpu teritoriju. Detālplānojuma teritoriju veido divi zemesgabali, zemesgabals Jēkaba ielā 3, kura platība ir 1410m² un zemesgabals Jēkaba ielā 5, kura platība ir 2374m². Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves rajonā. Ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas pludmale un Rīgas jūras līcis, dienvidu virzienā atrodas savrupmāju apbūve, bet rietumu daļa piekļaujas ar priežu mežu apaugušai kāpai.



5.Attēls. Savrupmāja Kāpu ielā 15.



6.Attēls. Savrupmāja Pukū ielā 1.



7.Attēls. Savrupmāja Jēkaba ielā 2.



8.Attēls. Savrupmāja Puķu ielā 2.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija ietver divas zemes vienības, kas pēc īpašuma piederība ir privātīpašumi.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Jēkaba iela 3, Jūrmala	1300 014 0803	1410
Jēkaba iela 5, Jūrmala	1300 014 0802	2374

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma, teritorijas reljefs ir līdzens. Detālplānojuma teritorija vēsturiski bijusi apbūvēta. Vēsturiskā apbūve zemesgabalā Jēkaba ielā 5 ir nojaukta, zemesgabalā ir atradušās 2 dzīvojamās ēkas un 2 palīgceltnes. Zemesgabalā Jēkaba ielā 3 ir atradušās 2 dzīvojamās ēkas, par ēku esamību liecina zemesgabalā esošie pamati.

Zemesgabalā Jēkaba ielā 3 ēka ar kadastra Nr. 1300 014 0803 001 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis “dzīvojamā ēka - vasarnīca”, pieminekļa aizsardzības numurs 5476. Ēka ir cietusi ugunsgrēkā un 2001.gada 12.decembrī tika izdota atļauja Nr.300.2001. An-22 ēkas detaļu demontāžai, marķēšanai un novietošanai noliktavā un pamatu konservācijai. Detaļu demontāža un pamatu konservācija veikta 2002.gada janvārī. Arhitektūras pieminekļa atjaunošana līdz šim nav notikusi.



9., 10.Attēls. Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis Jēkaba ielā 3.



11., 12. Attēls. Dzīvojamā ēka zemesgabalā Jēkaba iela 3. Apbūve nav saglabājusies.

Ilgstošu laika periodu detālplānojuma teritorija netika apsaimniekota, tādēļ nojaukto ēku vietās veģetācijas ir atjaunojusies.

Saskaņā ar sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles atzinumu, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas un īpaši aizsargājami biotopi. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājušies vairāki veci koki – priedes, ozoli, kas potenciāli var veidoties par ekotopiem retām augu un dzīvnieku sugām.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Jēkaba ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Jēkaba iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanas funkciju. E kategorijas iela izvada autosatiksmi uz augstākās kategorijas ielām. Jēkaba ielai ir grants segums.



13. Attēls. Jēkaba iela.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Plānotā situācija

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabalu īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabalu robežu pārkārtošanu, tādā veidā mainot jau esošo zemesgabalu Jūrmalā, Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5 platības.

Robežu pārkārtošana nepieciešama, lai zemesgabala īpašnieks Jēkaba ielā 3 varētu daļēji atjaunot vēsturisko apbūves plānojumu, tas ir zemesgabalā izvietot divas dzīvojamās ēkas. Esošā zemesgabala Jēkaba ielā 3 platība sastāda 1410m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 181.1. punkta prasībām uz zemesgabala var izvietot vienu dzīvojamo ēku, *jo minimālā platība zemes vienībā vienas savrupmājas vai tās raksturīgas daļas izvietošanai, ietverot arī palīgēkas, ir 800m².*

Detālplānojuma risinājumi paredz no zemesgabala Jēkaba ielā 5 atdalīt zemesgabala daļu 584m^2 platībā ($2374\text{m}^2 - 584\text{m}^2 = 1790\text{m}^2$), to pievienojot zemesgabalam Jēkaba ielā 3 ($1410\text{m}^2 + 584\text{m}^2 = 1994\text{m}^2$).

Plānotās zemes vienības:

Adrese	Zemes vienības esošā platība	Platības no esošajām zemes vienībām	Zemes vienības platība	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Jēkaba iela 3, Jūrmala	1410m^2	1300 014 0803 – 1410m^2 1300 014 0802 – 584m^2	1994m^2	0601
Jēkaba iela 5, Jūrmala	2374m^2	1300 014 0802 – 1790m^2	1790m^2	0601

Abiem zemesgabaliem tiek noteikta būvlaide 3 metru attālumā no Jēkaba ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemesgabalu robežām.

Zemesgabalā Jūrmalā, Jēkaba ielā 3 ir plānota arhitektūras pieminekļa ar kadastra Nr.1300 014 0803 001 atjaunošana. Arhitektūras pieminekli plānots izvietot pie Jēkaba ielas, jauno apbūvi plānots izvietot zemesgabala ziemeļu daļā. Zemesgabalā Jēkaba ielā 5 tiek plānota viena savrupmāja. Abos zemesgabalos apbūve plānojama bez pagrabstāva. Apbūves rādītāji abām zemes vienībām ir noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.



14.attēls. Apjomu analizē iekļautās zemes vienības. Aprēķinos izmantota kadastru karte un objektu apsekošana dabā

Tā kā zemesgabali atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojumā noteiktās aprēķina teritorijas zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze.

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) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%, aprēķinā neietver palīgēkas.

Zemes vienībā Jēkaba ielā 5 apbūvi ieteicams veidot dalītos arhitektoniskos apjomus, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem un iekļautos apkārtējā kultūrainavā.

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.

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.

- Jēkaba ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atlautā) izmantošana.

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 aizsargjoslas atrodas uz 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 risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošās SIA Lattelecom komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību un aizsardzību. Detālplānojuma risinājumi paredz vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai zemes vienībai, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

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 izvietojumu Jēkaba ielas sarkano līniju robežās. Detālplānojuma risinājumā teritorijas turpmākai attīstībai ir rezervēta vieta elektroapgādes kabeļu zonai (0,4kV kabeļu izvietošana) Jēkaba ielas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~ 80kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Perspektīvo elektroenerģijas 0,4kV uzskaites sadaļņu izvietojumu plānot ~0,3 m attālumā no sarkanās līnijas ielu sarkano līniju joslā. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trošuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skici projektu.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no Jēkaba ielā esošā gāzes vada. Vietas gāzes pievadam precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Paredzama perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4MPa novietne projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros. Katram patērētājam, tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabala Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām Jēkaba ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Siltumapgāde

Lai izvēlētos optimālāko un efektīvāko siltumapgādes veidu, tehniskā projekta ietveros 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.

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jēkaba un/vai Puķu ielā, saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu prasībā.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem.

Ielu apgaismojums

Jēkaba ielā gar zemes gabaliem uzstādīt apgaismojuma stabus $H=8\text{m}$ ar LED gaismekļiem., Starp stabiem noguldīt kabeļus AXPk-4x16mm².

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5”.
2. Apbūves noteikumi ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības (Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”).
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos noteikumos, ir noteikti Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.
4. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
5. Detālplānojumu var [Administratīvā procesa likumā](#) noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
6. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
7. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (9DZK)

8. Atļautā izmantošana - savrupmāja.
9. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka:
 - 9.1. pirts;
 - 9.2. garāža;
 - 9.3. nojume;
 - 9.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
 - 9.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 9.6. stāvvietā;
 - 9.7. sarga ēka.
10. Apbūves rādītāji zemesgabalam Jēkaba ielā 3:
 - 10.1. apbūves blīvums- 12%;
 - 10.2. apbūves intensitāte – 31%;
 - 10.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
11. Apbūves rādītāji zemesgabalam Jēkaba ielā 5:
 - 11.1. apbūves blīvums- 15%;
 - 11.2. apbūves intensitāte – 39%;
 - 11.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60%;

12. Maksimālais būves augstums - 12m;
13. Stāvu skaits – 2,5 stāvi;
14. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 14.1. būvlaide - 3m no ielu sarkanajam līnijām;
 - 14.2. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus;
 - 14.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 14.3.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 14.3.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 14.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 14.4. šo noteikumu 14.3. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
 - 14.5. ēku skaits zemes vienībā:
 - 14.5.1. Jēkaba ielā 3 – 2 dzīvojamās ēkas;
 - 14.5.2. Jēkaba ielā 5 – 1 dzīvojama ēka.
15. Transportlīdzekļu novietnes - katrai māsaimniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.
16. Žogi:
 - 16.1. žogu izbūve:
 - 16.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienību robežas;
 - 16.1.2. ielas pusē – pa ielu sarkanajām līnijām.;
 - 16.2. žoga augstums un caurredzamība:
 - 16.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni.
 - 16.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
 - 16.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
 - 16.2.4. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 m.
 - 16.3. valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā;
 - 16.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru.
17. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 17.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 17.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
 - 17.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
 - 17.4. zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;

- 17.5. krasta kāpu aizsargjoslā aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi. izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams atļautās izmantošanas veikšanai saskaņā ar šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.
18. Citi noteikumi:
- 18.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 18.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- 18.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 18.1.3. 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;
- 18.1.4. 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.
- 18.2. teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību, ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
- 18.3. piekļūšana zemes vienībām no Jēkaba ielas;
- 18.4. nav pieļaujama pagraba izbūve zem plānotās apbūves;
- 18.5. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
- 18.6. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu” un atbilstoši Aizsargjoslu likuma 36.pantam un 39.panta 3.punktā noteiktajam.
20. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.