

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālpārplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam Dzintaru prospektā 21 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 19.februāra lēmumu Nr.60 (protokols Nr.5, 51.punkts) "Par detālpārplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 21, Jūrmalā".

Detālpārplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem". Detālpārplānojuma 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 detālpārplānojumu 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 detālpārplānojumus 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", detālpārplānojuma 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.

Detālpārplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobr 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.

Detālpārplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjoslu likums";
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa 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.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālpārplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (2015.10.04., Nr.4.5.-07/2554);

- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (2015.18.05., Nr.4.3.1-467);
- Veselības inspekcijas (2015.23.03., Nr.10-4/6772/134);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (2015.17.03., Nr.5/4.96);
- SIA "Lattelecom" (2015.17.03., Nr.36-18/2218/459);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2015.21.03., Nr.1-2/14);
- SIA "Jūrmalas ūdens" Meliorācijas iecirkņa (2015.18.03., Nr.1-2/16);
- AS "Sadales tīkls" (2015.27.03., Nr.30KI20-03.02/684)
- AS "Latvijas Gāze" Jūrmalas iecirkņa (2015.02.04., Nr.27.4-2/1128);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas (2015.27.03., Nr.1.1-33/1372);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (2015.08.04., Nr.4.3-17/4);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežniecības nodaļas (2015.23.03., Nr.1.1-33/1292);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2015.02.04., Nr.14-1/874);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (2015.08.04., Nr.VM5.7-7/325);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija (2015.08.04., Nr.06-05/709).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Inženierģeoloģisko izpētes darbu pārskats (SIA "Ūdenslīnija", 2015.gads);
- Atzinums par pazemes stāva ietekmi uz apkārtnes hidroģeoloģisko režīmu (SIA "Ūdenslīnija" ģeologs E.Šreibers, 2015.gads);
- Atzinums par bezmugurkaulnieku sugām (Voldemārs Spruņģis, 2015.gada jūlijs);
- Dendroģeoloģiskā izpēte. Atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem (SIA "Delta projekti" valdes loceklis, dendrologs A.Kazaks, ainavu tehniķe D.Kazaka, 2015.gads);
- Atzinums par zālāju un mežu biotopiem zemesgabalā Dzintaru prospektā 21, Kad.Nr. 13000081109, Jūrmala (sugu un biotopu eksperte Dr.ģeogr. Inese Silamiķe, 2015.gada 24.jūlijs).

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”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Transporta kustības shēma” un „Ielu šķērsprofili”. 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 daudzfunkcionālās ēkas būvniecību, nosakot maksimālos apbūves rādītājus - apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī noteikt plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, 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.

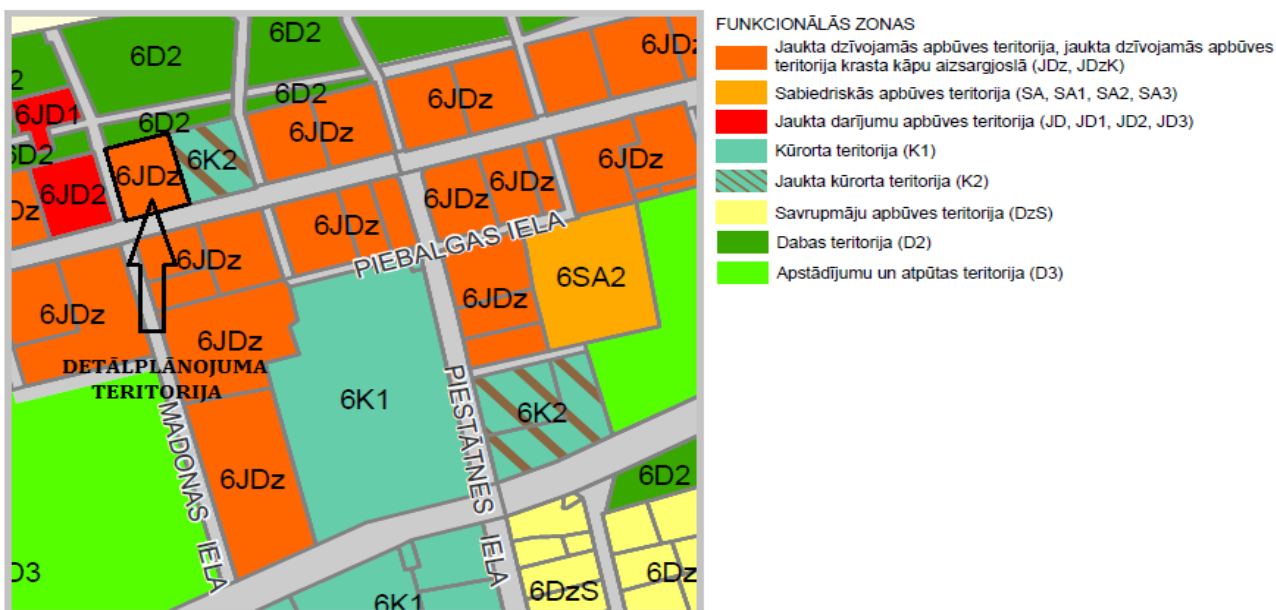
1.3.DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

- teritorijas plānot (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- 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



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

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 21 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un detalizētas plānošanas teritorijā.

Teritorijas plānojumā 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 pakalpojumu objektu attīstība.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz), atļautā izmantošana ir savrupmāja, daudzfunkcionālā ēka, pakalpojumu objekts, drošības dienesti, pārvaldes objekts un reliģisko ceremoniju objekts.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	30 %
maksimālā apbūves intensitāte	78 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	40 %
	45 % savrupmāju apbūvei
būves augstums un stāvu skaits	12 metri, 2,5 stāvi



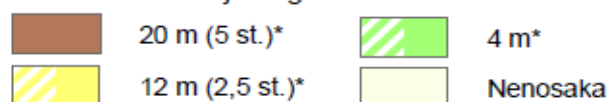
Maksimālais apbūves blīvums



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



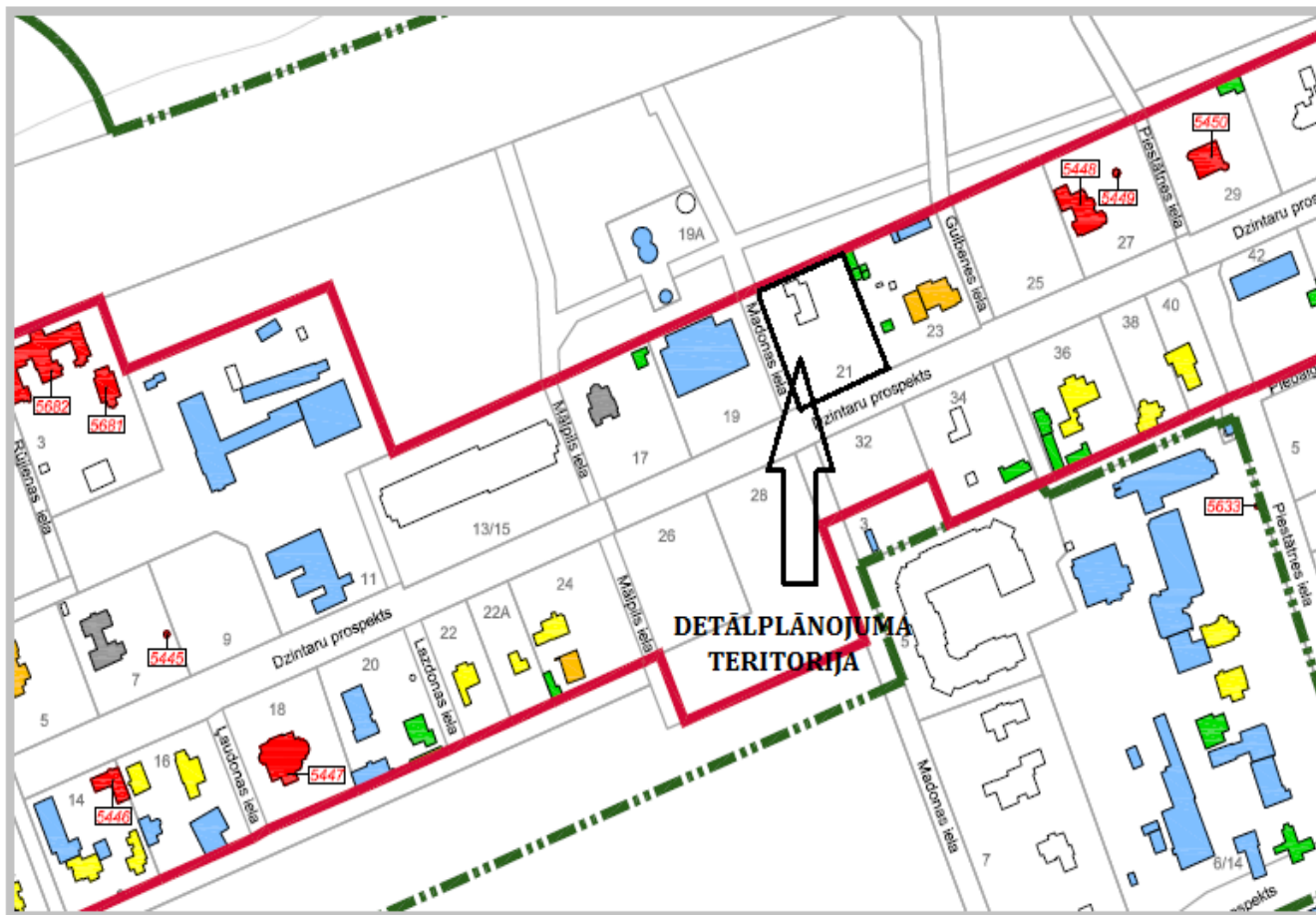
Maksimālais būvju augstums



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

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras

pieminekļu un pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.


APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa aizsardzības zona

APBŪVES KATEGORIJAS

- BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU**
- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts
- 5445 Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.
- BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU**
- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
- Fona apbūvi veidojoša būve
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
- Pārvērtējama būve
- BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU**
- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

4.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu "Jūrmalas apbūves izvērtējums", Shēma Nr.4.

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 – Dzintaru prospekta sarkanās līnijas, un detālplānojuma teritorijas rietumu robežas – Madonas ielas sarkanās līnijas. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.



Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

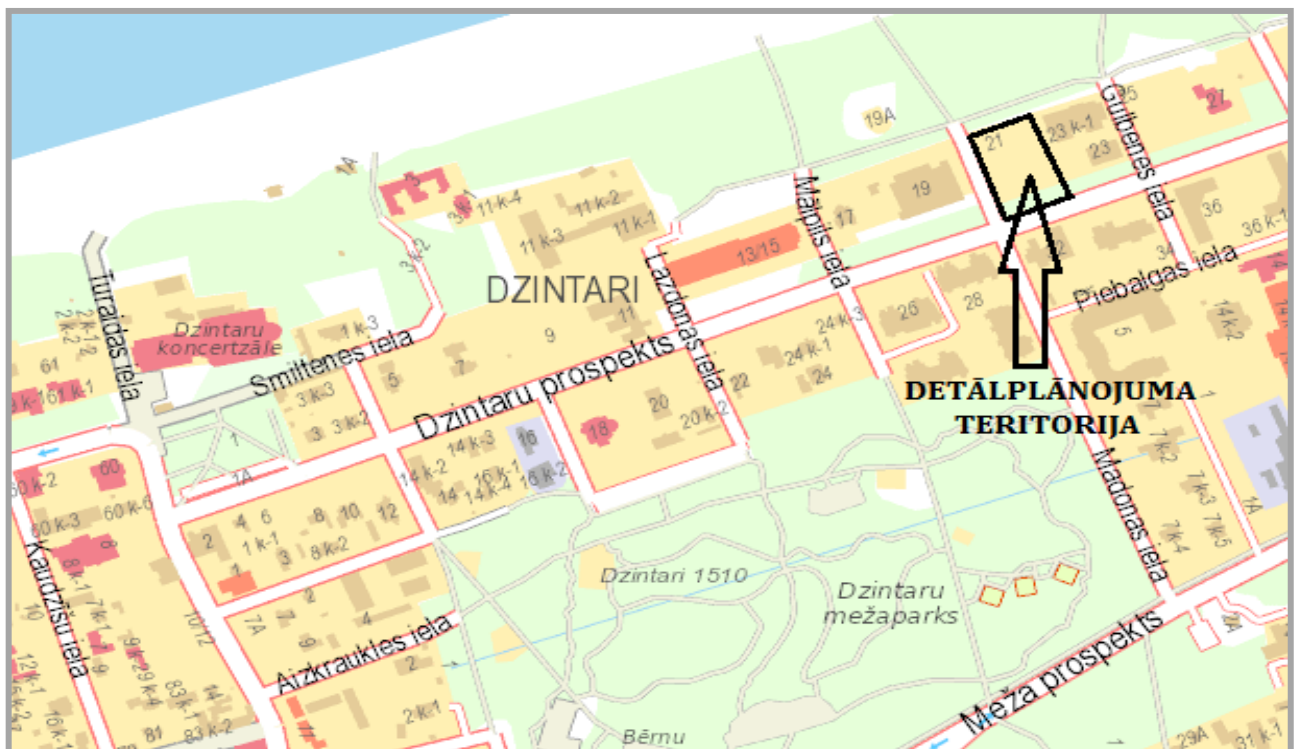
Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Dzintaru prospekts 21, Jūrmala	1300 008 1109	3371



5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, teritorijā starp Madonas ielu, Dzintaru prospektu, Gulbenes ielu un perspektīvo veloceļu. Detālplānojuma teritorija galvenokārt robežojas ar mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām, pakalpojumu objektiem un kūrorta teritorijām. Rietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Jūrmalas pilsētas centrs, ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Rīgas jūras līcis.



6.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



7.Attēls. Detālplānojuma teritorija.

Detālplānojuma teritorijai ir kvadrātveida forma, reljefs ir līdzens. Zemesgabals atrodas intensīvi apbūvētā piekrastes līdzenumā. Šajā teritorijā nav kāpu zonai raksturīgo biotopu un koku sugas.

Detālplānojuma teritorija ilgstoši tikusi izmantota saimnieciskām vajadzībām, ir novērojama liela cilvēka ietekme. Zemesgabals ir bijis apbūvēts, par ko liecina teritorijā saglabājušies ēku pamati un citas apbūves paliekas. Daļa detālplānojuma teritorijas izmantota kā pagals, tajā ierīkoti apstādījumi, iebraukti celiņi, zālāju veģetāciju veido ruderālas augu sugas. Atbilstoši augsnes apstākļiem un ūdens režīmam detālplānojuma teritorijā pārsvarā aug lapu koki, priežu īpatsvars ir neliels. Uz doto brīdi teritoriju veido nepievilcīgu, degradētu ainavu. Teritorijas neefektīvā izmantošana atstāj negatīvu ietekmi uz pilsētas ekonomiku.

Perspektīvā teritorijas attīstība dod papildus labumu, spēcīgi ietekmējot apkārtējo pilsētvidi. Teritoriju atjaunošana labvēlīgi ietekmētu nekustamā īpašuma cenas teritorijas apkaimē. Pielāgoti plānošanas ierosinājumi, kuros ņemtas vērā sabiedriskās vajadzības, var dod maksimālu ieguldījumu pēc degradēto teritoriju atjaunošanas ne tikai plašai sabiedrībai, bet arī to būvētājiem un īpašniekiem. Rezultātā tiek veicināta konkrētās degradētās teritorijas un arī plašāka apvidus ilgtspējīga attīstība.



8.Attēls. Detālplānojuma teritorija, teritorijā esošie ēku pamati.



9.Attēls. Detālplānojuma teritorija, teritorijā esošie ēku pamati.

Jūrmalas pilsēta pēdējo gadu laikā aizvien vairāk maina savu tēlu, pilsēta kļūst daudzveidīga. Šobrīd pilsētas stils netiek asociēts vienīgi ar pusotra stāva koka apbūvi ar klasisko verandu un tās sīkrūtoto stiklojumu, pilsētai ir raksturīga arī moderna un jauna apbūves ar lielākiem apjomiem. Pēdējo gadu laikā, pateicoties straujiem būvniecības procesiem, daļu Dzintaru prospekta teritorijas aizņem jaunā apbūve ar lielākiem apjomiem un lielāku stāvu skaitu, rezultātā, Dzintaru prospekta vizuālais tēls ir strauji mainījies. Jaunā apbūve, galvenokārt, tiek veidota vizuāli vieglu apjomu kārtojumā, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, gaišu fasādes apmetuma krāsojumu un koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvās detaļas, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi. Jaunās apbūves klātbūtne



Dzintaru prospektā sakārto vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu par prestižu apbūves dzīvojamo teritoriju. Detālpārplānojuma teritorijai apkārt esošajos zemesgabalos galvenokārt atrodas jaunā apbūve ar lieliem apjomiem.



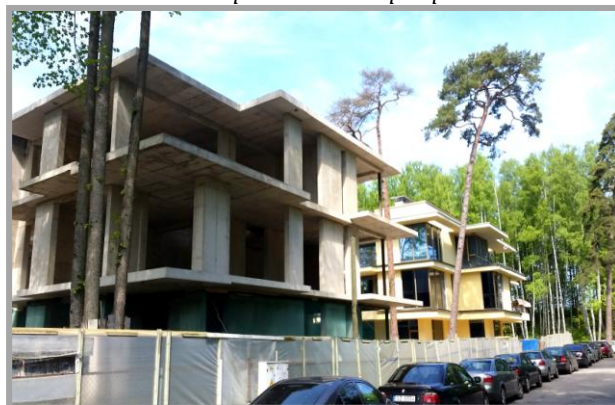
10..Attēls. Apbūve Dzintaru prospektā 30.



11..Attēls. Apbūve Dzintaru prospektā 36.



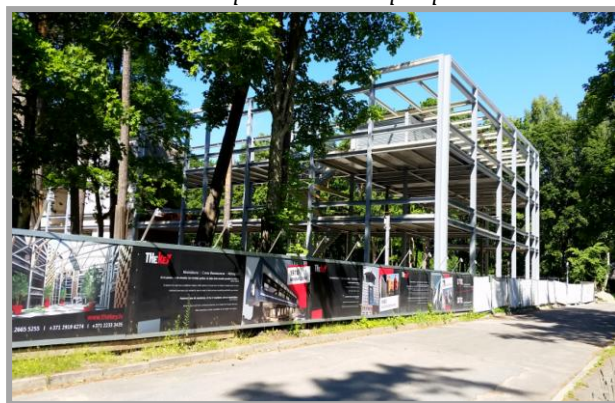
12..Attēls. Apbūve Dzintaru prospektā 34.



13..Attēls. Apbūve Dzintaru prospektā 23.



14..Attēls. Apbūve Dzintaru prospektā 32.



15..Attēls. Apbūve Dzintaru prospektā 19.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar D1 kategorijas ielu - Dzintaru prospektu. D kategorijas ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojumus ar C un E kategorijas ielām. D kategorijas ielām ir savienošanas, piekļūšanas un uzturēšanās nodrošināšanas funkcijas. D1 kategorijas ielām būtiskākās ir savienošanas funkcijas. Dzintaru prospekts ir izbūvēts. Brauktuvei ir asfalta segums. Brauktuves abās pusēs ir izbūvētas autostāvvietas. Ietves izvietotas ielas abās pusēs, ieseguma materiāls – bruģis.



16.Attēls. Dzintaru prospekta un Madonas ielas krustojums.

Detālplānojuma teritorijas rietumu robežas esošā Madonas iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas vai to posmi galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām. Madonas iela nodrošina arī piekļūšanas iespēju pludmales, kā arī savienojas ar pilsētas veloceļa tīklu. Madonas iela ir izbūvēta. Brauktuvei ir asfalta segums. Ietve izbūvēta ielas vienā pusē, gar detālplānojuma teritoriju.



17.Attēls. Madonas iela.

Detālplānojuma teritorijai blakus esošajā Dzintaru prospektā ir izbūvētas pilsētas inženierkomunikācijas – vidēja spiediena gāzes vads, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroniskie sakaru tīkli, ielu apgaismojums, elektrotīkli un lietus kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļu tranzītā šķērso ūdensvads un kanalizācijas tīkli.

Vide

2015.gada jūlija mēnesī tika sniegts Atzinums par zālāju un mežu biotopiem zemesgabalā. Atbilstoši sniegtajam atzinumam zemesgabalā tika konstatēti **runderāli biotopi**, kas veidojušies demontējot iepriekšējo apbūvi un labiekārtojot teritoriju, līdzena reljefa apstākļos sastopams kultivēta zālāja laukums starp izklaidus augošiem kokiem (priedes, kļavas, bērzi, ozoli, liepas). Kā atsevišķi krūmi saglabājušies iepriekšējo apstādījumu fragmenti.

Visa zemesgabala teritorija vērtējama kā antropogēni būtiski ietekmēta, tajā nav sastopami dabiski, maz ietekmēti biotopi. Saskaņā ar eksperta atzinumu, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas un īpaši aizsargājami biotopi.

2015.gada jūlija mēnesī detālplānojuma teritorijai ir veikta izpēte un sniegts eksperta atzinums par bezmugurkaulnieku sugām tajā. Saskaņā ar eksperta atzinumu, detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās bezmugurkaulnieku sugas. Teritorija arī tālākā perspektīvā nav piemērota īpaši aizsargājamām bezmugurkaulnieku sugām, it īpaši sugām, kas saistītas ar priedi. Apsekojot teritoriju, eksperts citas teritorijas bioloģiskās daudzveidības un ainavas saglabāšanai nozīmīgas vērtības nav konstatējis.

2015.gada jūlija mēnesī detālplānojuma teritorijai ir veikta dendroloģiskā izpēte un sniegts atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem. Detālplānojuma teritorijā sastopamie koki ir dažādas

vērtības, teritorijā ir sastopami ainaviski vērtīgi koki, taču vairāki koki (priedes, bērzi) zemesgabalā ir neatgriezeniski bojāti un potenciāli var radīt draudus īpašumam, tāpēc, īstenojot apbūvi, tie ir likvidējami. Saskaņā ar sniegto atzinumu, plānotie būvdarbi ar pazemes stāva izveidi, visticamāk, neskars esošo gruntsūdens līmeni un līdz ar to nebūs nepieciešama gruntsūdens atsūkņošana, tādēļ secināms, ka ietekme uz saglabājamo koku augšanas apstākļiem nebūs vispār vai būs nebūtiska.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

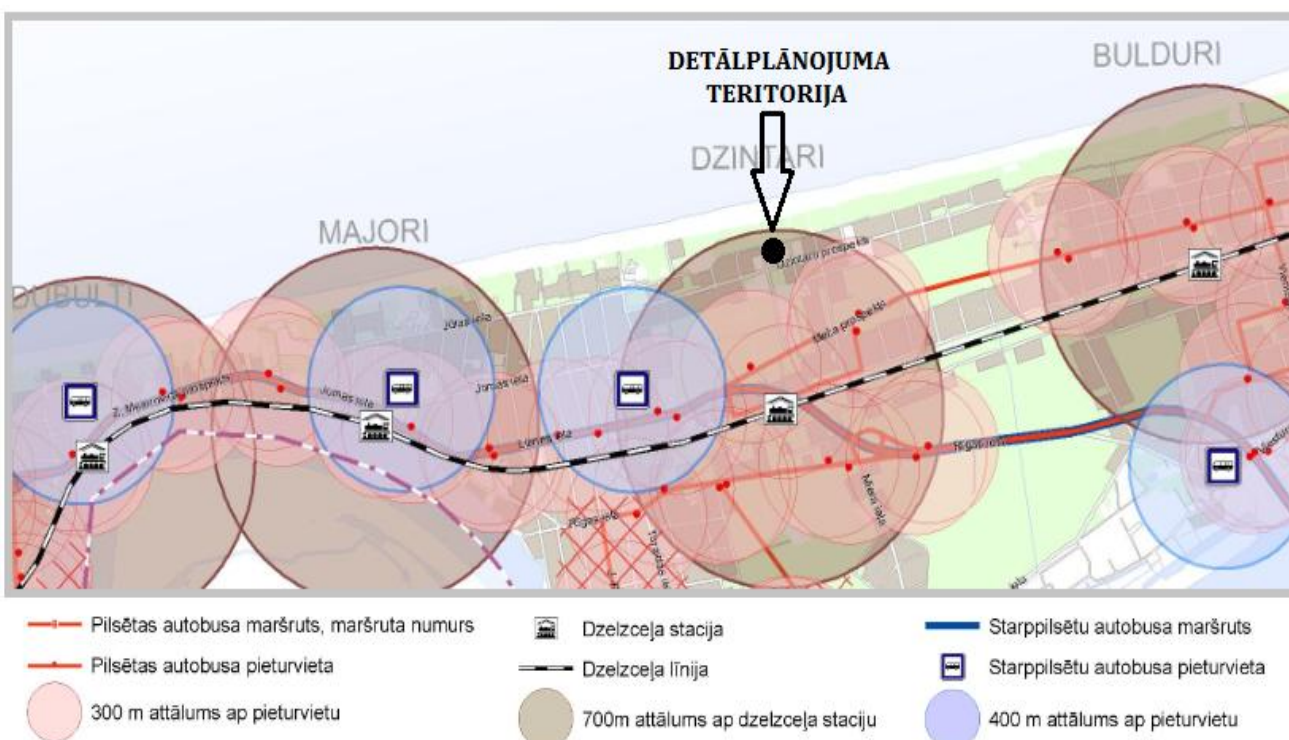
Vides un dabas resursu aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanās līnijas:
 - Dzintaru prospekta sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3;
 - Madonas ielas sarkanās līnijas – noteiktās saskaņās ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.

Sasniedzamība



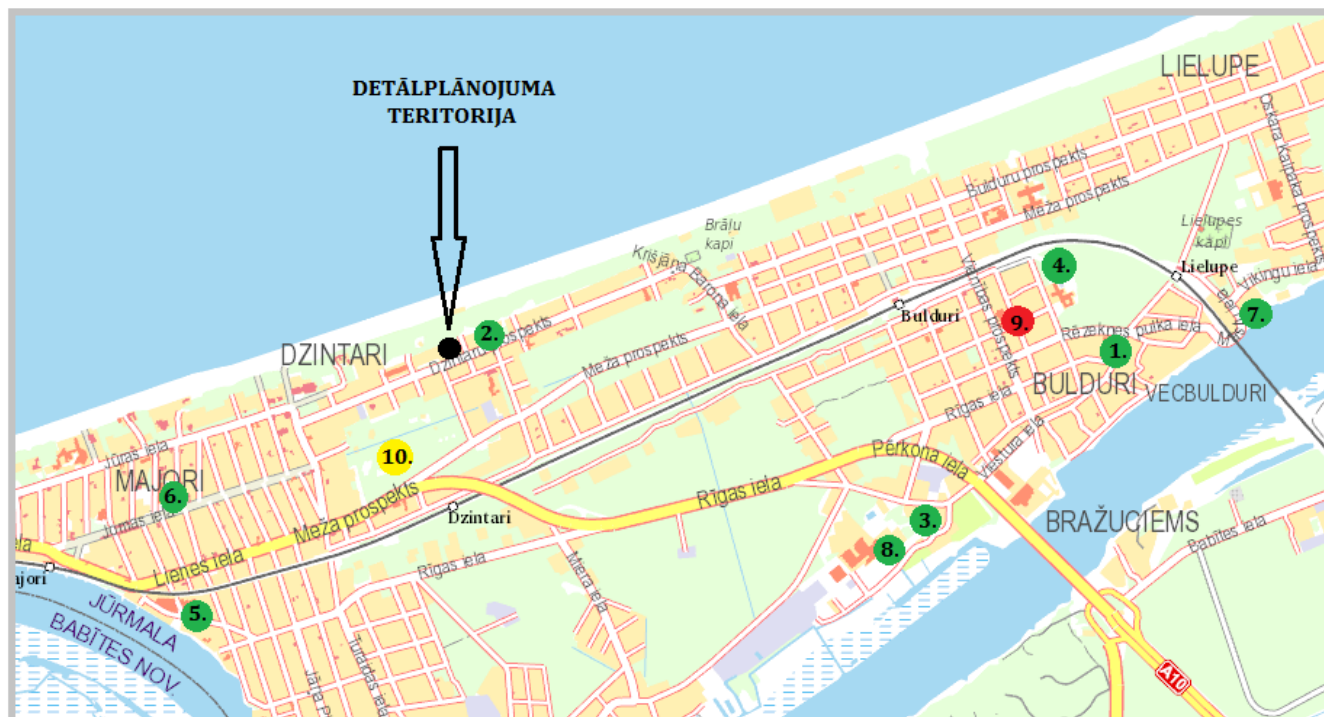
18.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksts – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

Detālplānojuma teritorija atrodas 2,5 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra un 24 km attālumā ziemeļrietumu virzienā no Rīgas pilsētas centra. Ērtu teritorijas sniedzamību nodrošina veiksmīgā transporta infrastruktūra. Pilsētas sabiedriskā transporta pieejamība nodrošina detālplānojuma teritorijas saikni ar citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem, mazāk kā 700 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas esoša dzelzceļa līnija Rīga – Tukums nodrošina teritorijas saikni gan ar citām Latvijas pilsētām, gan citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem.

Sociālā infrastruktūra

Izglītības iestāžu izvietojums un pieejamība ir svarīgs dzīvojamās vides kvalitātes aspekts. Pieņemts, ka uz 15 iedzīvotājiem, ir jāparedz 1 vieta pirmsskolas izglītības iestādē, un, ka uz 10 iedzīvotājiem, jāparedz 1 vieta vispārējās izglītības iestādē. No detālplānojuma teritorijas nelielā attālumā atrodas gan pirmsskolas izglītības iestāde, gan vispārējās izglītības iestādes. Nelielā attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas arī vairākās interešu izglītības iestādes - bērnu un jauniešu brīvā laika pavadīšanas centri, mākslas un mūzikas skolas, sporta skolas. Iespējas pavadīt brīvo laiku ir pietiekamas un piedāvājums ir daudzpusīgs. Atpūtas iespējas nodrošina arī detālplānojuma teritorijai blakus esošais Dzintaru mežaparks.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, veselības aprūpes jomā Jūrmalas pilsētā ir labi attīstīta. Detālplānojuma teritorija atrodas 2,5 km attālumā no Jūrmalas pilsētas centra, kas ir arī 1.līmeņa pakalpojuma centrs Jūrmalas pilsētā, pilsētas centrs ir ērti sasniedzams, līdz ar to ir pieejama pilsētas centrā esošā infrastruktūra un kultūras pakalpojumi. 800 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas Dzintaru koncertzāle, kas ir viens no ievērojamākajiem vasaras kultūras centriem un tās slēgtā zāle ir valsts nozīmes kultūras piemineklis.



PIRMSSKOLAS IZGLĪTĪBAS IESTĀDES

1. Pirmsskolas izglītības iestāde "Saulīte"
2. Jūrmalas Alternatīvās skolas pirmsskola

PAMATIZGLĪTĪBAS IESTĀDES

3. Jūrmalas Alternatīvā skola

VISPĀRĒJĀS VIDĒJĀS IZGLĪTĪBAS IESTĀDES

4. Lielupes vidusskola
5. Majoru vidusskola

PROFESIONĀLĀS IEVIRZES IZGLĪTĪBA

6. Jūrmalas Mūzikas vidusskola
7. Murjāņu sporta ģimnāzija

PROFESIONĀLĀS IZGLĪTĪBAS IESTĀDES

8. Bulduru dārzkopības vidusskola

MEDICĪNAS IESTĀDES

9. Bulduru slimnīca

ATPŪTAS PARKI

10. Dzintaru mežaparks

19. Attēls. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošā sociālā infrastruktūra.

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Teritorijas plānotā izmantošana

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz)	1. savrupmāja; 2. daudzfunkcionālā ēka; 3. pakalpojumu objekts; 4. drošības dienests; 5. pārvaldes objekts; 6. reliģisko ceremoniju objekts.	Detālplānojuma risinājuma ir precizētas atļautās izmantošanas: 1.daudzfunkcionālā ēka 2.pakalpojumu objekts; 3. pārvaldes objekts. Palīgizmantošana - nedzīvojamo māju palīgēkas. Izmantošana noteikta atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 1.pielikuma „Teritorijas atļautās izmantošanas veidu iedalījums” prasībām.
Apbūves blīvums	30%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	78%	Tiek ievērots.
Maksimālais stāvu skaits un ēkas augstums	2,5 stāvi, 12 metri	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	Savrupmājām - 45% Citām ēkām – 40%	Teritorijā netiek plānota savrupmāju apbūve. Tiek ievērots.
Zemesgabala veidošanas nosacījumi	Minimālā zemesgabala platība 1800m ²	Netiek plānota zemesgabala sadalīšana
Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai	Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām: 1.Jaubūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā); 2.Jaubūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas. 3.Aprēķina teritorijā aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūves zemes vienības. 4.Ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajiem B, C vai	Detālplānojuma teritorijā plānotās jaunbūvējamās ēkas maksimālais pieļaujamais apjoms (būvtilpums) tiek noteikts atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktā minētajām prasībām. Aprēķina teritoriju veido, starp Mālpils ielu, projektējamo velociņu, Piestātnes ielu un Piebalgas ielu/Dzintaru mežaparku, esošās ēkas. Aprēķina teritorijā 10 no 13 ēkām ir modernas jaunbūves, kurām ir raksturīgi lielāki apjomi, tādēļ šīs ēkas uzskatāmas par detālplānojuma teritorijas tuvējais apkārtnē raksturīgām, un plānotā jaunbūve veiksmīgi iekļausies kopējā apkārtnes ainavā. Saskaņā ar veikto būvprojekta analīzi, vidējais ēku apjoms (būvtilpums) detālplānojuma teritorijai pieguļošajās teritorijās ir 12 302m ³ . Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorijai tuvākajās zemes vienībās galvenokārt atrodas

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.	jaunbūves ar lielākiem apjomiem, tādēļ par ēkām ar netipiskiem apjomiem ir uzskatāmas ēkas Dzintaru prospektā 17, Dzintaru prospektā 23 un Dzintaru prospektā 27. Neiekļaujot šīs trīs ēkas, vidējais ēku apjoms (būvtilpums) pieguļošajās teritorijās ir 15 422m ³ . Pieļaujama apjoma palielinājums, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.2. punktu ir 3 084m ³ , līdz ar to jaunbūves pieļaujama apjoms (būvtilpums) varētu sasniegt 18 506 m ³ .
Prasības pazemes būves projektēšanai	Pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu.	Detālplānojuma teritorijai ir veikti Inženiergeoloģiskie izpētes darbi, lai secinātu kādi ir grunts apstākļi teritorijā un kāda būs pazemes stāva ietekme uz apkārtnes hidroloģisko režīmu. Saskaņā ar ekspertu viedokli nav paredzama negatīva ietekme uz apkārtnes būvēm un teritoriju. Detālplānojuma teritorijai ir veikta dendroloģiskā izpēte un sniegts atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem.. Saskaņā ar sniegto atzinumu, plānotie būvdarbi ar pazemes stāva izveidi, visticamāk, neskars esošo gruntsūdens līmeni un līdz ar to nebūs nepieciešama gruntsūdens atsūkšanās, tādēļ secināms, ka ietekme uz saglabājamo koku augšanas apstākļiem nebūs vispār vai būs nebūtiska. <i>(ar dokumentiem var iepazīties II sējuma sadaļā – PIELIKUMI)</i>

Apbūves nosacījumi

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka daudzfunkcionālas apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.13 punktu „daudzfunkcionāla ēka – publiska ēka, kurā ir gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Šādā ēkā dzīvokļi ir izvietoti augšējās stāvos un to kopplatība ir mazāka par 50% no ēkas kopējās platības”.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikta virszemes stāvu apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no Dzintaru prospekta un Madonas ielas sarkanajām līnijām, un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemesgabala ziemeļu un austrumu robežas. Apbūvi ieteicams izvietot zemesgabala ziemeļu daļā, veidojot to vizuāli dalītos arhitektoniskos apjomos, tādējādi nodrošinot pilsētībūvniecības pieminekli un kūrorta videi raksturīgo mazstāvu apbūves raksturu.

Ievērojot detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības saistībā ar apbūves izvietojumu zemesgabalā, ir pieļaujamas pārkāres, plānotās apbūves virszemes daļai, ārpus noteiktām apbūves līnijām.

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz) prasībām. Pieļaujamais maksimālais apbūves blīvums – 30%, ēkām ir pieļaujami 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālo augstumu līdz 12 metriem. Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma, tiek noteikta maksimālā apbūves intensitāte un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma maksimālā atļautā apbūves intensitātē detālpārplānojuma teritorijā ir 78%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmājām – 45%, citām ēkām – 40%.

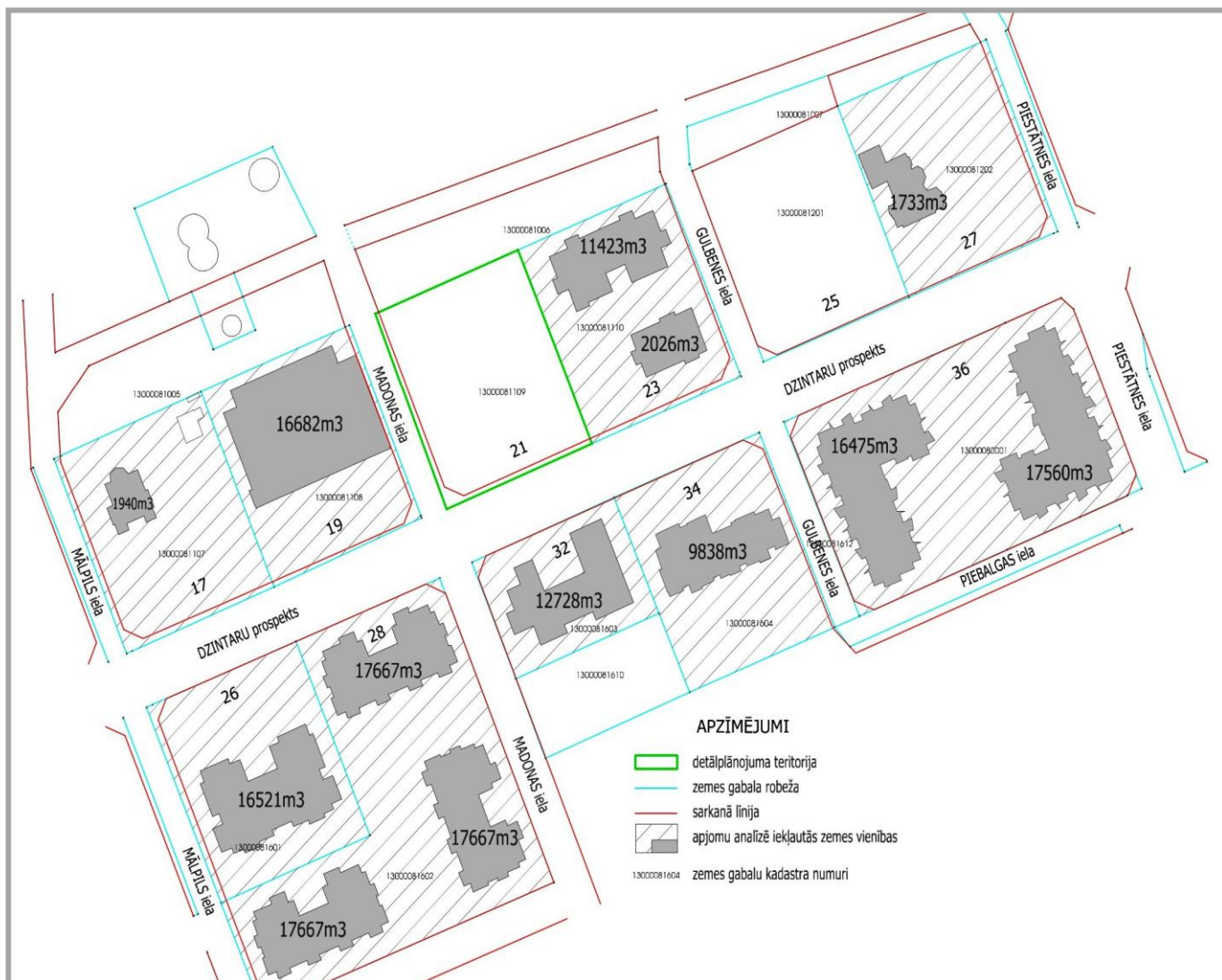
Būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;

Zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas 128.punkta prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritoriju raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- 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;
- 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;
- 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.

Detālpārplānojuma izstrādes gaita ir apskatīti detālpārplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu apbūves apjomi. Apskatāmajā teritorijā iekļautas zemes vienības, kuras robežojas ar Dzintaru prospektu un ir tuvākās apbūvētās zemes vienības, kas raksturo ir vizuāli saistītas ar detālpārplānojuma teritoriju.

Saskaņā ar veikto būvapgoma analīzi, vidējais ēku apjoms (būvtilpums) detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajās teritorijās ir 12302 m³. Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.4.punkts nosaka, ja tuvākajās apbūves 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. Detālpārplānojuma teritorijai tuvākajās zemes vienībās galvenokārt atrodas jaunbūves ar lielākiem apjomiem, tādēļ par ēkām ar netipiskiem apjomiem ir uzskatāmas ēkas Dzintaru prospektā 17, Dzintaru prospektā 23 un Dzintaru prospektā 27. Neiekļaujot šīs trīs ēkas, vidējais ēku apjoms (būvtilpums) pieguļošajās teritorijās ir 15422 m³. Pieļaujamais apjoma palielinājums, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.2. punktu ir 3084 m³, līdz ar to jaunbūves pieļaujamais apjoms (būvtilpums) varētu sasniegt 18506 m³.



20.Attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošo kvartālu būvapjomu analīze.

Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pazemes stāva (būves vai pagraba) izbūve zem plānotās apbūves. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.nodaļas 5.apakšnodaļas 5.1.punkts nosaka, ka pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtnējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu.

2015.gada aprīlī detālpārplānojuma teritorijai, tika veikti inženierģeoloģiskie izpētes darbi un sniegta atzinums „Par pazemes stāva ietekmi uz apkārtnes hidroloģisko režīmu, izpēti veica SIA „Ūdenslīnija”, (sk. II sējumā – Pielikumi). 2015.gada jūlijā tika veikta dendroloģiskā izpēte un sniegta atzinums „Par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem”, izpēti veica SIA „DELTA PROJEKTI” (sk. II sējumā – Pielikumi).

Atbilstoši ģeotehniskās izpētes datiem gruntsūdens līmenis plānotās apbūves zonā ir 2.30 līdz 2.70 metri no zemes virsmas, kas ilgstošu lietavu periodā vai sniegu kušanas rezultātā varētu celties vēl par 0.30 līdz 0.50 metriem. Teritorijas pamatnes un vides gruntis ir labi filtrējošas, smalkas smiltis ($k_r=8,3-10,9$ m/dnn) līdz 10,0m dziļumam. Īstenojot zemesgabala apbūvi ar pazemes stāva izbūvi, ir maza iespējamība, ka pazemes ūdens līmenis būvniecības periodā var celties un skart gruntis pamatu pēdas līmenī, kā rezultātā būtu jāveic gruntsūdens atsūkšanās. Ja

būvdarbu laikā tomēr būs nepieciešami pasākumi gruntsūdens līmeņa pazemināšanai, tie būs nebūtiski un neietekmēs saglabājamo koku hidroloģisko režīmu un augšanas apstākļus.

Saskaņā ar SIA „Ūdenslīnija” speciālistu sniegto atzinumu nav paredzama gruntsūdens pazemināšanas un nelielas filtrācijas ceļa izmaiņu negatīva ietekme uz apkārtnes būvēm un teritoriju.

Atbilstoši SIA „DELTA PROJEKTI” speciālistu sniegtajam atzinumam *„Īstenojot zemesgabala apbūvi ar pazemes stāva izbūvi, ir maza iespējamība, ka pazemes ūdens līmenis būvniecības periodā var celties un skart gruntu pamatu pēdas līmeni, kā rezultātā būtu jāveic gruntsūdens atsūkņēšana. Ja būvdarbu laikā tomēr būs nepieciešami pasākumi gruntsūdens līmeņa pazemināšanai, tie būs nebūtiski un neietekmēs saglabājamo koku hidroloģisko režīmu un augšanas apstākļus. Izvērtējot plānotās apbūves risinājumus, parametrus, kopsakarībā ar ģeotehniskās izpētes rezultātiem, secināms, ka plānotie būvdarbi ar pazemes stāva izveidi, visticamāk, neskars esošo gruntsūdens līmeni un līdz ar to nebūs nepieciešama gruntsūdens atsūkņēšana, līdz ar to, secināms, ka ietekme uz saglabājamo koku augšanas apstākļiem nebūs vispār vai būs nebūtiska.”*

Tādēļ, lai nenodarītu kaitējumu teritorijā esošajiem vērtīgiem kokiem, ievērojami detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos izvirzītās prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā.

Apbūves projektu, inženierbūvju projektu, vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisiju, ja paredzēta koka nociršana vai saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metriem.

Labiekārtojums

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 22.11.2012. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

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. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – ceļiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās teritorijas Z daļai pieguļošajā priežu mežā. Priekšroka dodama jaunu atsevišķu videi un ainavai atbilstošu koku (ieteicams stādīt dižstādus ar minimālo stumbra apkārtmēru 20 – 25 cm) stādījumu izveidei.

Aizsardzības pasākumi koku saglabāšanai labiekārtošanas darbu laikā:

1. demontāžas, būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot ainaviski vērtīgo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Kokiem, kam pastāv risks tikt bojātiem, jānodrošina individuālie vai kolektīvie koku aizsardzības pasākumi (žogi, stumbru aizsargi, sakņu aizsardzība u.c.);
2. labiekārtošanas darbu laikā nav pieļaujama augsnes līmeņa paaugstināšana. Ja nepieciešama augsnes līmeņa paaugstināšana, tad nepieciešamas konsultēties ar dendrologu vai kokkopi, respektējot koka sugas augšanas īpatnības un apstākļus;
3. vietās, kur gājēju/transporta kustība notiek koku sakņu zonā un var radīt sakņu bojājumus, vēlams ierīkot laipas;

4. konstatējot koku lapu savītumu pazīmes, bez kavēšanās jāveic koku papildu laistīšana, sakņu aerācija un "piebarošana" ar kompleksu mēslojumu;
5. Lai līdzsvarotu vainaga un sakņu masu, saglabājamajiem kokiem (ozoliem, liepām, kļavām) būvbedres tiešā tuvumā (tuvāk par 10 metriem) veicama saudzīga vainaga veidošana, retinot vainagu un saīsinot zarus;
6. Pabeidzot labiekārtošanas darbus, jāveic paliekošo koku sakopšana. Ja labiekārtošanas darbu laikā bojāti jau sakoptie koki, veikt atkārtotu kopšanu. Sakopšanas darbus uzticēt profesionāliem arboristiem.

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. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Dzintaru prospektu un Madonas ielu. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai ir iespējama gan no Dzintaru prospekta, gan no Madonas ielas.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuvi atrašanās vietas. Piebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā. Izbūvējot Madonas ielu ir nepieciešams atjaunot gājēju ietves iesegumu.

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.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslas 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 ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslas teritorijā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētubūvniecības pieminekļa teritorijā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Dzintaru prospekta sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- Madonas ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu - Teritorijas plānotā (atļautā) 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 konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Gāzes apgāde

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Dzintaru prospektā.

Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Perspektīvā paredzama sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietne Madonas ielas sarkanajās līnijās. Tehniskie noteikumi pieslēgumam pie gāzes vada pieprasāmi A/S "Latvijas Gāze" Gāzapgādes attīstības departamentā.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir iespējams pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Dzintaru prospektā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 270kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

Detālplānojumā teritorijā atrodas AS LATVENERGO piederošas komunikācijas. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes un kanalizācija

Plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada Dzintaru prospektā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas un lietus kanalizācija jāparedz uz Dzintaru prospektā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un



ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai.

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Dzintaru prospektā. Ugunsdzēsības vajadzībām pie detālpārplānojuma teritorijas robežas Dzintaru prospektā atrodas ūdens hidrants.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

Siltumapgāde

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 21 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

Detālpārplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Ielu apgaismojums

Madonas ielā, gar zemesgabalu, uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus ar LED gaismekļiem. Starp stabiem noguldīt kabeli AXPK -4x25 mm².