

## PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālplānojums nekustamiem īpašumiem Jūrmalas pilsētā, nekustamajam īpašumam "Bažciems 0109" (kadastra numurs 1300 022 0109), nekustamajam īpašumam "Bažciems 0110" (kadastra numurs 1300 022 0110) un nekustamajam īpašumam "Bažciems 0111" (kadastra numurs 1300 022 0111) izstrādāts, pamatojoties uz nekustamā īpašuma "Bažciems 0109" īpašnieku: korporatīvās sabiedrības "APVIENĪBA SLOCENE" (nodokļu maks.kods 40003406954); Valentīnas Nigules; Jeļenas Švedovas; Gunāra Treides pasūtījumu, nekustamā īpašuma "Bažciems 0110" īpašnieku: korporatīvās sabiedrības "APVIENĪBA SLOCENE" (nodokļu maks.kods 40003406954); Andreja Judina; Ivetas Tiško; Svetlanas Grigorenko; Gaļinas Ivanovas pasūtījumu, nekustamā īpašuma "Bažciems 0111" īpašnieku: korporatīvās sabiedrības "APVIENĪBA SLOCENE" (nodokļu maks.kods 40003406954); Igora Muhina; Inetas Lapinas; Igora Ļihačova; Irinas Kalačevsakas; Pavela Krasovska; Allas Visockas; Natalijas Ismagilovas pasūtījumu, Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 27.janvāra lēmumu Nr.42 (protokols Nr.3, 23.punkts), izsniegto Darba uzdevumu un saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", turpināts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 un uz Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 18.aprīļa lēmumu Nr.235 (protokols Nr.9, 49.punkts) un izsniegto Darba uzdevumu.

Projekts izstrādāts uz SIA „Alfa-Geo” uzmērītā un 2012.gada augustā apstiprinātā topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

### TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA:

Esošā teritorija aizņem 1.61 ha, kurā atrodas mazdārziņi ar būvēm, kas jau veidojušās vēsturiski no 80-tajiem gadiem teritorijā atrodas zemes zem ūdeņiem, zemes zem ēkām un pagalmiem, zemes zem ceļiem un pārējās zemes.

Plānojamā teritorija atrodas Bažciema rajonā netālu no dzelzceļa līnijas Rīga – Tukums.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 zemes gabals atrodas mazdārziņu teritorijā (12Md) un Ķemeru nacionālajā parka neitrālajā zonā.

Detālplānojumā ietvertā teritorija robežojas ar īpašumiem:

- "Bažciems 0112" ( 1300 022 0112);
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0101;
- "Bažciems 0104" (1300 022 0104);
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0105;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0141;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0106;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0142.

Īpašums apgrūtināts ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritoriju (7311010300);
- Ķemeru nacionālā parka neitrālā zona (7313020600);
- dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020105);
- ķīmiskās aizsargjoslas teritoriju ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (7311090900);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);

### TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI:

Projektētajos zemes gabalos paredzēta šāda apbūve:

- dārzu ierīkošana un apsaimniekošana;

- zemes vienībās, kuru platība ir līdz 600 m<sup>2</sup> – atļauta sezonas rakstura inventāra novietne platībā līdz 24 m<sup>2</sup>;
  - zemes vienībās, kuru platība ir vismaz 600 m<sup>2</sup> – dārza māja.
- Detālplānojumā paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:
- elektroapgādes sistēmu - 0.4kv elektrības kabeļu līniju ar elektrosadales skapjiem,
  - centralizētu vidējas spiediena gāzes apgādi ar gāzes spiediena regulēšanas-uzskaties iekārtām, paredzot divas vidēja spiediena SGRP (gāzes regulēšanas punkta) novietnes;
  - vietējās ūdens ņemšanas vietas katrā zemesgabalā;
  - izsmeļamās akas vai skeptiķi;
  - telefona kanalizāciju ar sadales skapjiem.

Piebraukšana teritorijai paredzēta pa esošajiem ceļiem.

Īpašumu plānots apgrūtināt ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar ielu - sarkano līniju(7312030100);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem (7312080701).

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 izmantošanas un apbūves noteikumiem, plānojamā teritorija atrodas **mazdārziņu teritorijā (12Md) un Ķemeru nacionālajā parka neitrālajā zonā.**

Esošā detālplānojuma teritorija ar platību 1.61 tiek sadalīta 30 zemes gabalos ar kopējo platību ne mazāku par 200 m<sup>2</sup>, ar zemes izmantošanu - mazdārziņu teritorija (12Md).

Visiem projektētajiem zemes gabaliem ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam. Piebraucamie ceļi projektā izdalīti kā atsevišķas parces, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 apbūves noteikumiem un atbildīgo iestāžu tehniskajiem noteikumiem.

Katram izveidotajam zemes gabalam ir paredzētas visas nepieciešamās inženierkomunikācijas.

**Sarkanā līnija** - ir inženierkomunikāciju koridors (brauktuve, gājēju celiņi, inženierkomunikāciju trašu vieta, līnija pa kuru atļauts būvēt sētas gar ielām un ceļiem). Izņemot gadījumus ja pa plānoto sarkano līniju vēsturiski izbūvētas fundamentālas būves, kuru fasādes šajā gadījumā kalpos par sētu, visas citas būves pārvietojamas zemesgabala iekšienē, aiz sarkanās līnijas, aiz būvlandes.

Sarkano līniju platumu nosaka balstoties uz Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 vadlīnijām, precizē detālplānojumā.

Vairumā gadījumu sarkanās līnijas tiek izdalītas kā atsevišķas zemes vienības. Bažciema kooperatīva teritorijas gadījumā pamatojoties uz kooperatīva pārstāvju lūgumu pašvaldība ir atļāvusi sarkanās līnijas plānot kā apgrūtinājumu jaunveidojamiem zemes gabaliem, jo īpašumu robežas dabā dārzu lietotājiem jau vēsturiski noteiktas un aprēķinātas katra domājamās daļas ar ierakstiem Zemesgrāmatā.

Teritoriju no sarkanās līnijas līdz brauktuvei apsaimnieko piegulošā īpašuma īpašnieki.

## **TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶI UN UZDEVUMI:**

Detālplānojums ir vietējās pašvaldības administratīvās teritorijas daļas plānojums, kuru apstiprina kā saistošos noteikumus, un to izstrādā saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, atbilstoši mēroga noteiktībai detalizējot un precizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojums nosaka detalizētu teritorijas izmantošanu, apbūves noteikumus, zemes vienību sadalīšanu, apvienošanu un robežu pārkārtošanu, paredzot ielas piebraukšanai pie katras jaunizveidotas zemes vienības, aizsargjoslas un citas detalizētas prasības.

Detālplānojums plānojamai teritorijai ir izstrādāts mazdārziņu apbūvei, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Jūrmalas attīstības tendencēm, kā arī lai nodrošinātu jaunu, kvalitatīvu teritorijas apsaimniekošanu, apbūves gabalu pieejamību.

## **INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS**

Inženierkomunikāciju trases un ievadi šajā detālplānojuma projektā norādīti orientējoši un tiks precizēti tehniskajos un būvniecības projektos.

### **Elektroapgāde**

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona Stopiņu novada „Līčos”, "Par atkārtotu nosacījumu izsniegšanu elektroapgādes nosacījumiem detālā plānojuma izstrādāšanai" Nr. 30KI20-02.02/1156, kas izsniegti 2013.gada 31.maijā. Jaunās apbūves tuvumā A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona tīkliem piederošas 20kV elektrolīnijas un 20/0.42kV transformatoru apakšstacijas ir uzrādītas A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona tehnisko noteikumu pielikuma plānā.

Transformatora apakšstaciju plānot ar vidējo perspektīvo slodzi 948 A.

Paredzēts izbūvēt zemsprieguma 0.42kV elektroapgādes kabeļu līniju ar elektrosadales skapjiem.

Elektroapgādes tehnisko projektu izstrādāt pēc A/S "Sadales tīkls" Centrālā reģiona izsniegtā uzdevuma projektēšanai, paredzot jaunu 0.4kV elektroapgādes kabeļu līniju izbūvi ielu sarkano līniju rajonā.

Realizējot ceļu projektēšanu un būvniecību, detālplānojuma izstrādes laikā izbūvētos elektrības sadales skapjus pārvieto par attiecīgā īpašnieka līdzekļiem gar ielu sarkano līniju.

Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus katrā apbūves gabalā no esošajām ēkām.

### **Ugunsdzēsība**

Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visiem apbūves gabaliem. Ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts izmantot tuvumā esošās ūdens ņemšanas vietas un detālplānojuma teritorijā esošos dīķus.

### **Telefonizācija**

Telefona pieslēgumam paredzēts izbūvēt jaunu telefona kabeļu kanalizāciju projektējamo ielu sarkano līniju rajonā ārpus ielu un ceļu brauktuves, izbūvējot kabeļu kanalizācijas ievadus līdz katram zemes gabalam, un paredzot perspektīvu vietu sadales skapjiem. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem.

Pirms sakaru tīku izbūves nepieciešams izstrādāt projektu saskaņā ar SIA "Lattelecom" 2013.gada 20.maijā izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 37.7-5/2218/999.

### **Ūdens apgāde**

Ūdens apgāde paredzēta, izmantojot vietējās ūdens ņemšanas vietas, pamatojoties uz SIA "Jūrmalas ūdens" 2013.gada 15.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.1-3/12.

### **Kanalizācija**

Tā kā šis ir mazdārziņu teritorijas - sadzīves - fekālo notekūdeņu novadīšana paredzēta, izmantojot vietējās izsmejamās akas vai skeptiķus, pamatojoties uz SIA "Jūrmalas ūdens" 2013.gada 15.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.1-3/12.

Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – dīķos un meliorācijas grāvjos. Nav pieļaujama neattīrītu sadzīves-fekālo notekūdeņu iesūcināšana gruntī.

### **Gāzes apgāde**

Gāzes apgāde paredzēta pa projektējamo gāzes vadu. Paredzēta vidēja spiediena gāzesvada novietne ielas sarkano līniju robežās un viena gāzes regulēšanas punkta SGRP novietne zemes gabalā Nr."10". Paredzētas perspektīvās novietnes gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtām, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes projektu izstrādāt saskaņā ar A/S „Latvijas Gāze” 2013.gada 27.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.27.4-2/2108.

## **Meliorācijas sistēma**

Plānojamā teritorija ir nosusināta ar ūdensnotekām – novadgrāvjiem.

Virsūdeņu novadīšana no detālplānojumā ietvertās ceļu zemes klātnes paredzēta ar notekūdeņu iesūcināšanu gruntī un/vai novadot uz projektējamiem vai esošajiem grāvjiem.

Lietus notekūdeņu savākšanu no ēkām paredzēt ēku projektos, paredzot meliorācijas sistēmu apvadus netraucētai meliorācijas sistēmu darbībai.

Grāvju apsaimniekošanu veic piegulošā īpašuma īpašnieks, ja vien citādu apsaimniekošanu neparedz kooperatīva normatīvi, ievērojot un saglabājot esošo grāvju tecēšanas virzienu.

Nav pieļaujama grāvju aizbēršana, nepieciešamības gadījumā jāveido caurtekas vai apvadi pamatojoties uz izstrādātu un saskaņotu pārkārtošanas projektu atbilstoši likumu prasībām.

Projekts izstrādāts saskaņā ar SIA "Jūrmalas ūdens" 2013.gada 12.junijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.1-2-3/29, un Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi 2011.gadā 08.aprīlī izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.184z.

## **Piebraucamās ielas, lietus notekūdeņi**

Piebraukšana zemes gabaliem paredzēta no esošajiem ceļiem. Ielas daļas detālplānojuma teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (saskaņā ar "Parcelācijas, plānotās atļautās izmantošanas un apgrūtinājumu plānu" parces Nr.31 un Nr.32. citas zemes vienības).

Izstrādājot ielu rekonstrukciju projektus, jāparedz virsūdeņu uztveršana un novadīšana no detālplānojumā ietvertās ielu zemes klātnes ar iesūcināšanu gruntī un/vai novadot uz projektējamiem vai esošajiem grāvjiem.

Lietus notekūdeņu savākšanu no ēkām paredzēt ēku projektā.

Ceļu rekonstrukcijas projektus un izbūvi uzsāk no krustojuma līdz krustojumam, ielas posmā esošo īpašumu īpašniekiem savstarpēji vienojoties.

Realizējot ceļu projektēšanu un būvniecību, detālplānojuma izstrādes laikā izbūvētos elektrības sadales skapjus pārvieto par attiecīgā īpašnieka līdzekļiem.

Ielu apgaismi plānots nodrošināt, izvietojot apgaismes ķermeņus katrā apbūves gabalā no esošajām ēkām.

## **Biotopi**

Biotopu izpēte KS „Apvienība Slocene” mazdārziņu teritorijā tika veikta 2008 gadā, pēc kuras Bažciems 0112, kad. Nr. 1300 022 0112 daļā zemesgabaliem, kur nebija iekopti dārziņi tika konstatēti aizsargājami augi un bija pieņemts lēmums par mikrolieguma izveidi. Savukārt mazdārziņu teritorijās (šī detālplānojuma teritorija), kur dārziņi tika aktīvi apsaimniekoti no 80-tajiem gadiem- Bažciems 0109, kad.Nr. 1300 022 0109, Bažciems 0110, kad. Nr. 1300 022 0110, Bažciems 0111, kad. Nr. 1300 022 0111, aizsargājami biotopi netika konstatēti. Atkārtoti teritorija tika apsekota 2012.gadā (VARAM vēstule 31.01.2013. Nr.3.18-1e/1103- apakšpunkts 1)- skat.pie Institūciju sniegtā informācija.)

Sastādīja: