

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Teritorijas detālplānojums nekustamajam īpašumam Jūrmalā, "Bažciems 0112" (kadastra numurs 1300 022 0112) izstrādāts un uzsākts, pamatojoties uz nomnieka Kooperatīvā sabiedrība "APVIENĪBA SLOCENE" (nodokļu maks.kods 40003406954) iesniegumu, Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 14.maija lēmumu Nr.341 (protokols Nr.9, 25.punkts) un 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.234 (protokols Nr.9, 48.punkts) un izsniegto Darba uzdevumu.

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

TERITORIJAS ESOŠĀ SITUĀCIJA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA:

Esošā teritorija aizņem 37.8 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.

Detālplānojuma teritorijā nav valsts vai vietējo ģeodēziskā tīkla punktu.

Plānojamā teritorija atrodas Bažciema rajonā pie dzelzceļa līnijas Rīga – Tukums.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42, zemes gabals atrodas daļēji mazdārziņu teritorijā (12Md), dabas teritorijā (12D2), mikrolieguma teritorijā (12D8), Ķemeru nacionālā parka neitrālajā zonā un satiksmes infrastruktūras teritorijā.

Detālplānojumā ietvertā teritorija robežojas ar īpašumiem:

- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0131;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0130;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0101;
- "Bažciems 0109" (1300 022 0109);
- "Bažciems 0110" (1300 022 0110);
- "Bažciems 0111" (1300 022 0111);
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0141;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0106;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0142;
- "Akmeņbeltes" (1300 022 0107);
- "Bažciems 0108" (1300 022 0108);
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0140;
- "Bažciems 0104" (1300 022 0104);
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0129;
- Zemes gabals ar kadastra numuru 1300 022 0102;

Īpašums apgrūtināts ar nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem:

- Ķemeru nacionālā parka neitrālā zona (7313020600);
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (7311010300);
- Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (7311090900);
- applūstošā teritorija (7311020400);
- līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos (7311020104);
- dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020105);
- dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos (7311020206);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050200);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar

- nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (7312050601);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti (7312050602);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju (7312050500);
- drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus (7312030601);
- ceļa servitūta teritorija (7315030100).

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN RISINĀJUMI

Projektētajos zemes gabalos paredzēta šāda apbūve:

- dārzu ierīkošana un apsaimniekošana;
 - zemes vienībās, kuru platība ir līdz 600 m² – atļauta sezonas rakstura inventāra novietne platībā līdz 24 m²;
 - zemes vienībās, kuru platība ir vismaz 600 m² – dārza māja.
- Detālplānojumā paredzēts izbūvēt sekojošas inženierkomunikācijas:
- elektroapgādes sistēmu - 0.4kv elektrības kabeļu līniju ar elektrosadales skapjiem, izmantojot esošās transformatoru apakšstacijas 20/0.4kv;
 - 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 zemesgabālā;
 - 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 teritorija gar ielu - sarkano līniju (7312030100);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050200);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (7312040100).

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42, plānojamā teritorija atrodas **mazdārziņu teritorijā (12MD), dabas teritorijā (12D2), mikrolieguma teritorijā (12D8), Ķemeru nacionālā parka neitrālajā zonā un satiksmes infrastruktūras teritorijā.**

Esošā teritorija ar platību 37.8 ha tiek sadalīta:

- 459 gruntsgabalos ar platību ne mazāku par 200 m²; ar zemes izmantošanu- mazdārziņu teritorijām (12Md), ar kopējo platību 289583 m²; (tā kā vairāki topogrāfijā uzrādītie dārzi tiek apvienoti parcelu skaits grafiskajā daļā atšķiras no jaunveidojamo, augstāk minēto gruntsgabalu skaita)
- 1 gruntsgabals ar zemes izmantošanu - dabas teritorija (12D2), ar platību 18308 m²;
- 1 gruntsgabals ar zemes izmantošanu - mikrolieguma teritorija (12D8), ar platību 24113 m²;
- 23 gruntsgabalos piebraukšanas nodrošināšanai atdalāmajiem zemes gabaliem, ar zemes izmantošanu satiksmes infrastruktūras teritorija, ar kopējo platību 45928 m².

Projektētajiem zemes gabaliem ir paredzēta individuāla piekļūšana īpašumam pa esošajiem ceļiem. Piebraucamie ceļi projektā izdalīti kā atsevišķas parceles.

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 Teritorijas plānojuma vadlīnijām, precīzē 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 detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojums, kuru izstrādā, lai noteiktu prasības konkrētu zemes vienību izmantošanai un apbūves parametriem, kā arī precizētu zemes vienību robežas un aprobežojumus.

Detālplānojumā atbilstoši mēroga noteiktībai detalizē un konkretizē teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonējumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības teritorijas izmantošanai un apbūvei.

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 teritorijai, dabas teritorijai un mikrolieguma teritorijai, lai nodrošinātu plānojamās teritorijas mērķtiecīgu izmantošanu atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības tendencēm, kā arī lai nodrošinātu daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem iespēju mājāsaimniecības vajadzībām ierīkot mazdārziņus, kā arī mikrolieguma teritorijā nodrošinātu dabas vērtību saglabāšanos.

INŽENIERKOMUNIKĀCIJU TEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Inženierkomunikācijas un to ievadi šajā detālplānojuma projektā norādīti orientējoši un tiks precizēti tehniskajos un būvniecības projektos.

Elektroapgāde

Zemes gabals ir nodrošināts ar 20kV elektroapgādes kabeļu līniju un divām 20/0.42kV transformatoru apakšstacijām, kas ir uzrādītas uz SIA „Alfa-Geo” topogrāfiskā plāna mērogā 1:500.

Apbūves gabalu elektroapgādi paredzēts nodrošināt saskaņā ar A/S “Sadales tīkls” izsniegtu atzinumu par detālplānojuma risinājumiem.

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.

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 29.maijā izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. 7987-1.

Ūdens apgāde

Ūdens apgāde paredzēta, izmantojot vietējās ūdens ņemšanas vietas, pamatojoties uz SIA "Jūrmalas ūdens" 2013.gada 16.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.1-3/15.

Kanalizācija

Tā kā šis ir mazdārziņu teritorijas - sadzīves - fekālo notekūdeņu novadīšana paredzēta, izmantojot vietējās izsmejamās akas vai septiņus, pamatojoties uz SIA "Jūrmalas ūdens" 2013.gada 16.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.1-3/15.

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 divus gāzes regulēšanas punktu SGRP novietne plānoto ielu sarkanajās līnijās. 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.27.4-2/2105.

Meliorācijas sistēma

Plānojamā teritorija ir nosusināta ar ūdensnotekām – novadgrāvjiem.

Virsu deņu novadīšana no detālplānojumā ietvertās ceļu zemes klātnes paredzēta ar notekūdeņu iesūcināšanu gruntī un/vai novadot uz projektējamajiem 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.jūnijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.1-2-3/30, un saskaņā ar Lauku atbalsta dienesta Lielrīgas reģionālās lauksaimniecības pārvaldes 2013.gadā 15.maijā izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.04.5-11/13/1308.

Piebraucamās ielas, lietus notekūdeņi

Piebraukšana zemes gabaliem paredzēta no esošajiem ceļiem vai pa teritoriju, kas var kalpot par pamatu ceļa servitūta nodibināšanai, skatīt "Parcelācijas, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu". Ielas daļas detālplānojuma teritorijā izdalītas kā atsevišķas zemes vienības (saskaņā ar "Parcelācijas, apgrūtinājumu un inženierkomunikāciju plānu").

Izstrādājot ielu rekonstrukciju projektus, jāparedz virsu deņu uztveršana un novadīšana no detālplānojumā ietvertās ielu zemes klātnes ar iesūcināšanu gruntī un/vai novadot uz projektējamajiem 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 nebij iekopti dārziņi tika konstatēti aizsargājami augi un bija pieņemts lēmums par mikrolieguma izveidi. Mikrolieguma

teritorija norādīta detālplānojuma grafiskajā daļā un izmantošana- skat. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi - Zemesgabalu esošā un plānotā izmantošana. Atkārtoti teritorija tika apsekota 2011.gadā (ekspertu atzinumus skat.pie Institūciju sniegtā informācija.)

Saskaņā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un šo detālplānojumu teritorijā 12D8 atļauts veikt dabas aizsardzības pasākumus.

Zemes nomas, ģeodēzijas domājamo daļu ģeodēzijas punktiem piederošās zemes vienības šajā teritorijā šobrīd ir nedalāmās.

Satiksmes infrastruktūras teritorijas norādītas pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas saistošo karti "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana", ko ar detālplānojumu nav atļauts grozīt.

Mikrolieguma, biotopa teritorijā ievērot VARAM DAP Administrācijas 2013.gada 7. jūnija nosacījumos Nr. 4.8/82/2013-N-E minētās prasības.

Sastādīja: