

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam 33.līnijā 3, kadastra Nr.1300 004 2903 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 18.decembrī lēmumu Nr.557 (protokols Nr.18, 52.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 33.līnijā 3, 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.gada 11.oktobra 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.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (13.02.2015., Nr.4.5-07/1092);

- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (nosacījumi pieprasīti, bet nav izsniegti);
- Veselības inspekcijas (12.02.2015., Nr.10-4/1443/70);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (27.01.2015., Nr.5/4-44);
- SIA "Lattelecom" (19.01.2015.,Nr.36-18/2218/110);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (16.01.2015., Nr.1-2/5);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu (19.01.2015.,Nr.1-2/7)
- AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu nodaļas (10.02.2015., Nr.30KI20-03.02/331);
- AS "Latvijas Gāze" (10.02.2015., Nr.27.4-2/442);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas (09.02.2015., Nr.1.1-338/547);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (13.02.2015., Nr.4.3-17/2);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas (19.01.2015.,Nr.1.1-33/206);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (06.02.2015.,Nr.14-1/256);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (12.02.2015., Nr.VM 5.7-7/153);
- Dabas aizsardzības pārvaldes (09.02.2015., Nr4/8/15/2015_N-E).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2014.gada 15.decembra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, 33.līnija 3 (atzinumu sagatavoja vides eksperts Egita Grolle);
- SIA „Latvijas Mežu ierīcība” 2006.gada 15.februāris meža apsaimniekošanas plāns (inventarizācijas un apsaimniekošanas plānu sastādītāja meža taksators M.Sīpols), reģistrēts Babītes mežniecībā 2006.gada 2.jūnijā;
- SIA „Labie Koki” 2015.gada 4.jūnija koku inventarizācija zemesgabalam 33.līnija 3, Jūrmalā;
- Atzinums par pazemes būvju potenciālo ietekmi un saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju (2015.gada 10.jūnijs SIA „Labie Koki”);
- Hidroģeoloģiskās izpētes pārskats (SIA „Geolite”, 2015.gads);
- SIA „Intra MTD” 2013.gada 28.oktobra inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, LKS-92 koordinātu sistēmā.

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 2 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”. 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 (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus un atzinumus, inženiertopogrāfisko plānu un dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 18.decembra lēmumu Nr.557 "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 33.līnijā 3, jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma un būvniecības ieceres izstrādei tika minēts detālplānojuma izstrādes mērķis "*paredzēt esošās ēkas – saimniecības ēkas (13000042903002) pārbūves iespēju par savrupmāju, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus*".

Detālplānojuma izstrādes gaitā tika konstatēts, ka nav lietderīgi veikt esošās saimniecības ēkas pārbūvi par savrupmāju. Tika pieņemts lēmums veikt esošās saimniecības ēkas rekonstrukciju, nemainot tās funkciju, un izvērtēt jaunas savrupmājas izvietojumu zemesgabalā. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42) 181 punkta 181.1.apakšpunkts nosaka, ka "*minimāla platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei – 800m²*". Detālplānojuma iekļautās zemes vienības platība sastāda 11906m², zemesgabalā atrodas viena savrupmāja un saimniecības ēka. Izvērtējot esošo situāciju, secinām, ka zemes gabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā ir iespējams izvietot vēl vienu savrupmāju. Šāds risinājums nav pretrunā ar darba uzdevumā minēto mērķi "*noteikt apbūves rādītājus - apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus*" un spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām (apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem. Līdz ar to, uzskatām, ka nav nepieciešams veikt grozījumus ar Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 18.decembra lēmumu Nr.557 "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 33.līnijā 3, jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma un būvniecības ieceres izstrādei.

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 plānoti (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;

- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

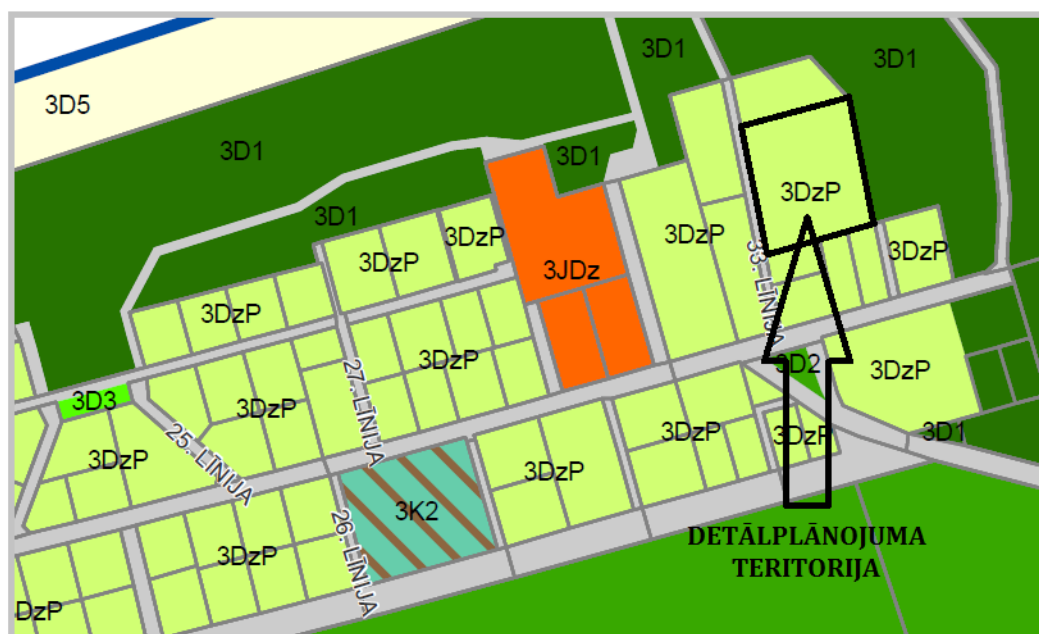
1.4.TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas attīstības plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, 33.līnijā 3, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un daļēji Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

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".

Teritorijas plānojumā Priežu parka apbūves teritorijas (3DzP) ir plānotas samazināta blīvuma savrupmāju apbūvei, maksimāli saglabājot meža biotopu. Tās paredzētas savrupam un klusam dzīves veidam, ko nodrošina plaša privātā ārtelpa.



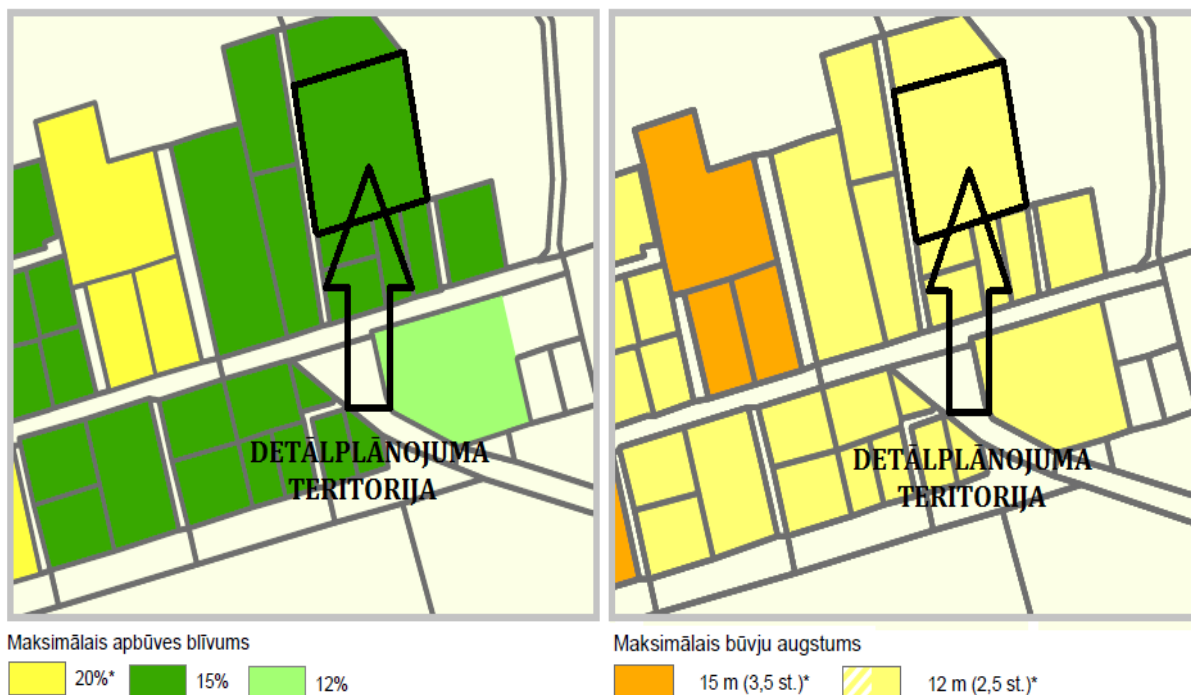
FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Priežu parka apbūves teritorija (DzP) | Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK) |
| Jaukta kūrorta teritorija (K2) | Pludmale (D5) |
| Dabas aizsardzības teritorija (D1) | Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3) |
| Dabas teritorija (D2) | |

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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Priežu parka apbūves teritorijas (DzP), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Pieļaujamie apbūves zemesgabalam 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



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

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

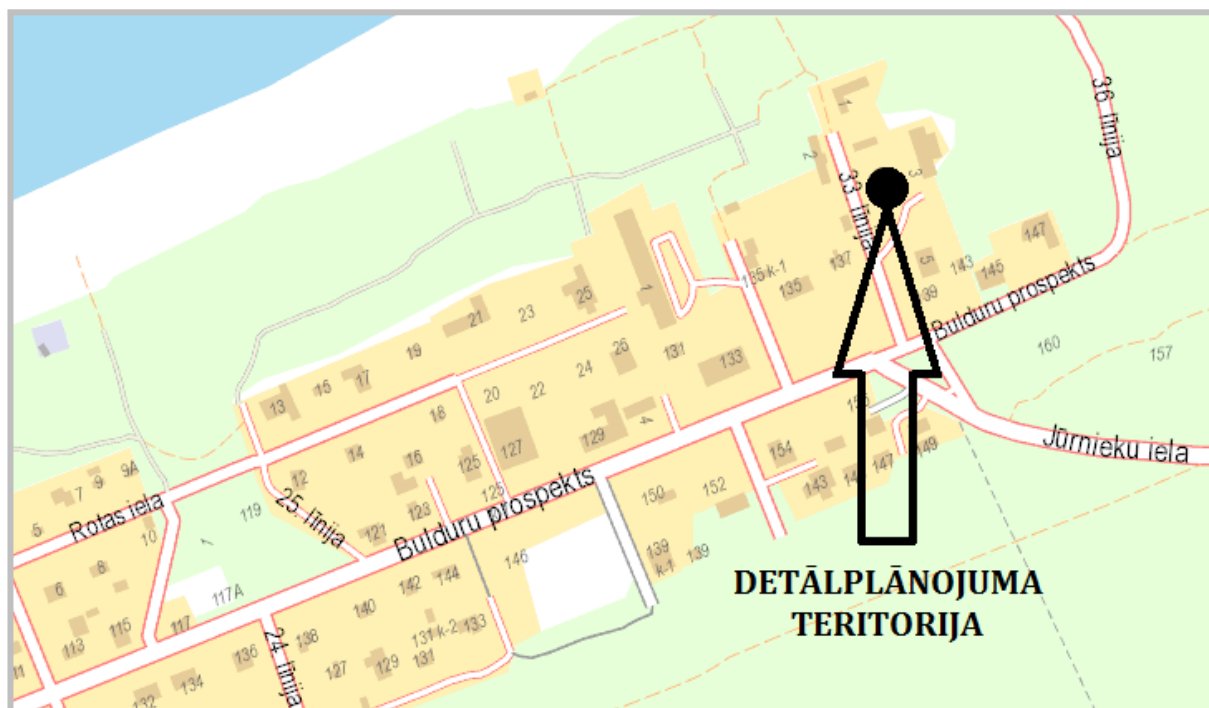
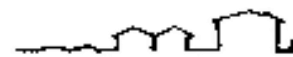
Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas 2000.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkanās līnijas robežojas detālplānojuma teritorijas rietumu robežu. Sarkano līniju detālplānojums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

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija 11 906 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Lielupes rajonā, teritorijā starp 33.līniju, Bulduru prospektu un Dabas parka "Ragakāpa" kāpu meža masīvu. Teritorija galvenokārt robežojas ar savrupmāju apbūves platībām, austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas sākas aizsargājamā teritorija – Dabas parks "Ragakāpa", virzienā un ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas atrodas Dabas parks "Ragakāpa", pludmale un Rīgas jūras līcis.



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves rajonā, maksimālais esošo ēku stāvu skaits sasniedz 2,5 stāvus.



6.Attēls. Savrupmāja Bulduru prospektā 139



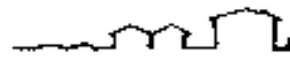
7.Attēls. Savrupmāja 33.līnijā 5



8.Attēls. Savrupmāja 33.līnijā 2



9.Attēls. Savrupmāja 33.līnijā 1



Detālplānojuma teritorijai blakus esošajiem zemesgabaliem ir raksturīga plaša ārtelpa, kuru veido Priežu sausieņu meži, atsevišķas priedes vai to puduri. Ārtelpa tiek labiekārtota ar celiņiem, lapenēm.

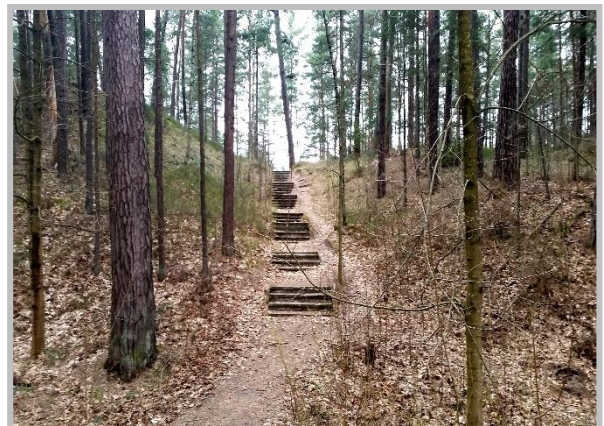


10.Attēls. Lapene Bulduru prospektā 137

Detālplānojuma teritorijai blakus esošais Dabas parks "Ragakāpa" ir īpaši aizsargājama dabas teritorija, kas izveidota, lai saglabātu ar vecu priežu mežu apaugušās kāpas un dabas daudzveidību jūras piekrastē. Dabas parkā "Ragakāpa" atrodas aizsargājamie biotopi "Veci vai dabiski boreālie meži" un "Mežainas piejūras kāpas". Kā 33.līnijas turpinājums, cauri Dabas parkam "Ragakāpa", līdz pludmalei ved tak, kura ir labiekārtota ar kāpnēm, kuras nodrošina ērtu nokļūšanu līdz pludmalei. Detālplānojuma teritorija atrodas 200 metru attālumā no pludmales. "Ragakāpas" Dabas parks, blakus detālplānojuma teritorijai, ir labiekārtots ar soliņiem, taču šobrīd šis labiekārtojums ir bojāts.



11.Attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošais Dabas parks – "Ragakāpa"



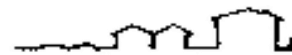
12.Attēls. 33.līnijas turpinājums cauri Dabas parkam – "Ragakāpa"

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
33.līnija 3, Jūrmala	1300 004 2903	11 906

Zemesgabalam ir kvadrātveida forma, teritorijas neapbūvētajās platībās reljefs ir viegli viļņains. Lielākā daļa teritorijas ir saimnieciskās darbības ietekmēta un to veido ēkas, bruģēti un asfaltēti celiņi, zālāji un košumkrūmu apstādījumi. Detālplānojuma teritorijā atrodas divas ēkas, viena no tām dzīvojamā ēka, kura atrodas detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā, otra – saimniecības ēka, kura atrodas teritorijas ziemeļrietumu daļā, pie detālplānojuma teritorijas robežas. Esošajai dzīvojamai ēkai ir divi virszemes stāvi un viens pazemes stāvs.



13., 14., 15., 16.Attēli. Detālplānojuma teritorija.

Teritorijai 2006.gadā veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem mežs īpašumā sastāda 0,6ha. 2014.gada 15.decembrī tika sniegts atzinums par teritorijā sastopamajām sugām un aizsargājamiem biotopiem. Saskaņā ar veikto izpēti detālplānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas, jo lielāko daļu detālplānojuma teritorijas veido ruderāli biotopi. Zemesgabala dienvidu un ziemeļaustrumu daļā saglabāties intensīvi apsaimniekots priežu mežs, kas atbilsts zemas kvalitātes aizsargājam biotopam "Mežainas piejūras kāpas". Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu, detālplānojuma teritorijā plānotās darbības neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā, jo darbības plānotas ārpus aizsargājamā biotopa platības.

Pieklūšana

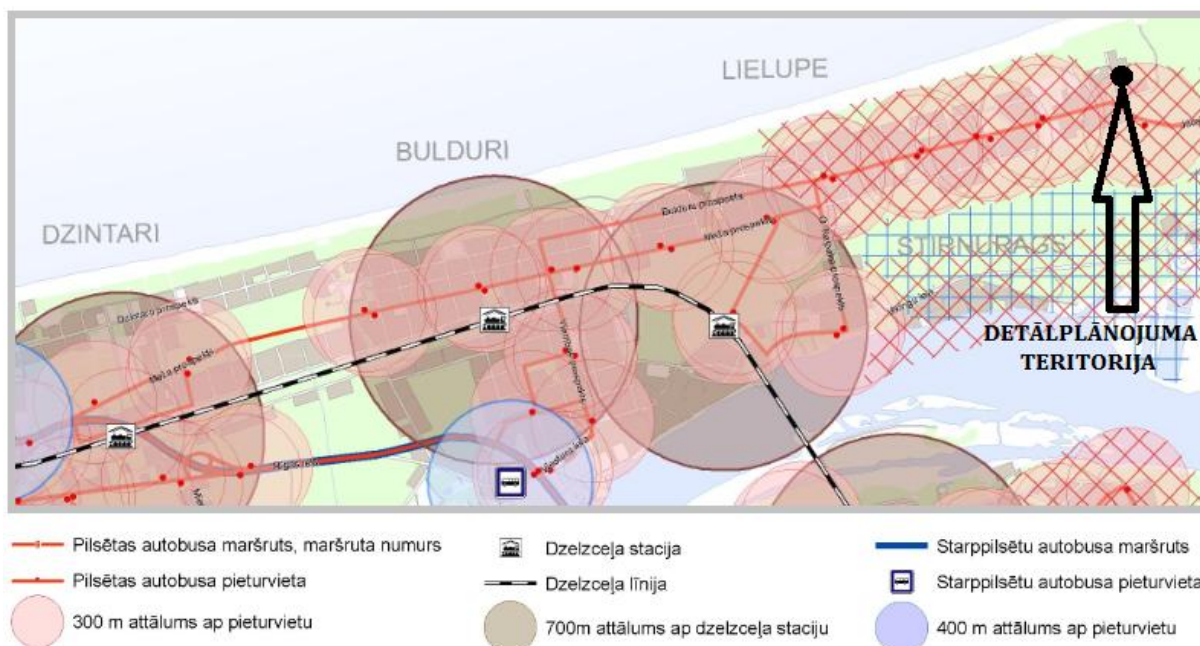
Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no 33.līnijas, kura ir izbūvēta.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu 33.līnija ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.



17.Attēls. 33.līnija.

Detālplānojuma teritorija ir ērti sasniedzama ar privāto transportu. Teritorija atrodas 8 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra un 26 km attāluma ziemeļrietumu virzienā no Rīgas pilsētas centra. Apmēram 300 metru attālumā zemesgabala atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas, bet 2,4 km attālumā dzelzceļa stacijas "Lielupe".



18.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, Paskaidrojuma raks – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

Esošā inženierapgāde

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no 33.līnijā esošā ūdensvada (D100).

Kanalizācija tiek novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem 33.līnijā.

Elektroapgāde tiek nodrošināta no Bulduru prospektā esošā 10/0,4kV transformatoru apakšstacijas. Esošās elektrosadales iekārtas ir izvietotas ielu sarkanajās līnijās pie zemesgabala robežas.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada 33.līnijā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām 33.līnijā.

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;
- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 33.līnijas sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Apbūve

Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabalā 33.līnijā, Jūrmalā esošās saimniecības ēkas (kadastra Nr.1300 004 2903 002) pārbūvi un jaunas savrupmājas būvniecību, blakus teritorijā jau esošajai dzīvojamajai ēkai, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu apbūvi.

Detālplānojuma projektam pievienota būvprojekts minimālā sastāvā esošās saimniecības ēkas pārbūvei un savrupmājas jaunbūvei.

Apbūves rādītāji detālplānojuma teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP) prasībām. Pieļaujamais stāvu skaits ēkai ir 2,5 stāvi, ēkas maksimālais augstums ir 12 metri.

Jaunās dzīvojamās ēkas būvniecība tiek paredzēta ārpus meža zemes robežas un aizsargājamā biotopa "Mežainās piejūras kāpas", neradot kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā. Jaunbūves maksimāli tiek integrēta apkārtējā priežu meža ainavā. Ēkai paredzēti 2 virszemes stāvi un viens pazemes stāvs automašīnu novietošanai un tehniskajām telpām.

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 apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu.*

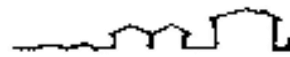
Lai izvērtētu pazemes stāva potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju, detālplānojuma projekta izstrādes laikā tika veikta koku inventarizācija un saņemts atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju (inventarizāciju un atzinumu skatīt II sējuma – CITI DOKUMENTI). Saskaņā ar ekspertu slēdzienu plānotā būve un būvniecības ietekme uz kokiem būs nebūtiska, jo būvniecības laikā gruntsūdens netiks skarts, līdz ar to netiks pazemināts. Turpmākajā projektēšanas gaitā Darbu organizācijas projektā ir nepieciešams iekļaut saglabājamo koku aizsardzības risinājumus. Plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metodes, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā, īpaši – kritiskajā sakņu aizsardzības zonā.

2015.gada tika veikta teritorijas hidrogeoloģiskā izpēte (izpēti skatīt II sējuma – CITI DOKUMENTI). Izpētes uzdevums bija noteikt pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Saskaņā ar veikto izpēti tika konstatēts, ka būvniecība un būve neietekmēs blakus esošo 2 stāvu ēku. Būves hidroloģiskā ietekme uz tuvākās apkārtnes kokiem vērtējama ka nebūtiska. Ietekme uz kaimiņu zemes īpašumu kokiem, ēkām un citām būvēm nav.

Lai mazinātu ietekmi uz kokiem, pēc iespējas jāsamazina atsūkņēšanas ilgums un pazeminājums, kā arī atsūkņētais ūdens jāinfiltrē turpat atpakaļ gruntī. Jāievēro vispārīgie risinājumi, lai stiprinātu saglabājamos kokus būvniecības laikā:

- nodrošinot saglabājamo koku laistīšanu, kam var izmantot atsūkņēto ūdeni;
- norobežot kokus un sekot līdz, lai koki netiktu traumēti.

Esošās saimniecības ēkas pārbūves ietvaros paredzēti jauni vārti esošajai auto nojumei, kā arī nojumes nosiltināšana un paplašināšana ēkas aizmugurējā daļā.



Izstrādājot detālplānojumu, tiek precizēta Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides robeža. Būvlaide šķērso zemesgabalā esošo apbūvi. Detālplānojuma risinājums paredz būvlaides precizēšanu, lai netiktu skarta dabā esošā apbūve. Būvlaide noteikta neskarot meža zemi un biotopu „Mežainās piejūras kāpas”.

Būvlaides precizēšanu pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 180.punkts nosakot, ka *būvlaidi var precizēt detālplānojumā*.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana zemesgabalam 33.līnijā 3 tiek nodrošināta no 33.līnijas. 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.

Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Apbūves teritorijā ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu 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 noteiktas 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;
- Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā atrodas būvniecības ierobežojumu teritorijas, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – Rīgas jūras piekrastes būvlaide. Izstrādājot detālplānojumu būvlaide tiek precizēta, lai netiktu skarta dabā esošā apbūve.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 33.līnijas 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 risinājumi tiks precizēti turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot normatīvu prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā vai 33.līnijā esošajām komunikācijām. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un "Eiropas standarta NE 50173_1_2002" tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA "Lattelecom" komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma projektā ir paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu 33.līnijas sarkano līniju robežās.

Zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā plānota viena jauna savrupmāja, tādēļ tai plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~ 20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

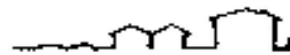
Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam jāveic komunikāciju pārvietošanu, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” 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 trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā esošajiem gāzes pievadiem vai no 33.līnija esošā gāzes vada. Izstrādājot teritorijas gāzes apgādes projektu, sadales gāzesvada novietni un pieslēguma vietu paredzēt atbilstoši AS „Latvijas Gāze” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošiem normatīviem aktiem par inženierkomunikāciju izvietojumu. Vietas gāzes pievadam precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Gadījumā, kad esošo sadales gāzesvadu vai to iekārtu likvidēšana (pārlikšanai) ir pamatoti nepieciešama, veicamas sekojošas darbības: pieprasīt atsevišķus tehniskos noteikumus gāzesvada vai to iekārtu likvidēšanai (pārlikšanas) tehniskā projekta izstrādei; noslēgt ar AS „Latvijas Gāze” atsevišķu vienošanos par gāzesvadu un iekārtu likvidēšanu (pārlikšanu); izstrādāto tehnisko projektu saskaņot ar AS „Latvijas Gāze” Rīgas iecirkni un Gāzesapgādes attīstības departamenta Projektu saskaņošanas daļu Rīgā, Vagonu ielā 20.



Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām 33.līnijā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA "Jūrmalas ūdens" papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Tā kā netiek plānots teritorija izvietot lielas ūdensnecaurīdīgas platības, tādēļ nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai.

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.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-15 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija” un LBN 241-03 „Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas”.

Ugunsdrošība

Ugunsdrošības atstarpe starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām.

Ielu apgaismojums

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Gaisma” izvirzītajiem nosacījumiem 33.līnijā, zemes gabala robežās, apgaismojuma stabos uzlikt 3 gab. LED gaismekļus.

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska