

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 17.janvāra lēmumu Nr.32 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Oļģerta ielā 3, galīgās redakcijas apstiprināšanu" tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.9 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Oļģerta ielā 3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

2014.gada 6.jūnijā zemesgabala īpašnieks ar iesniegumu vērsās Jūrmalas pilsētas domē ar lūgumu uzsākt detālplānojuma grozījumu izstrādi zemesgabalam Oļģerta ielā 3, Jūrmalā.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 10.jūlija lēmumu Nr.362 (protokols Nr.11, 44.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Oļģerta ielā 3, Jūrmalā" tika uzsākta detālplānojuma grozījumu izstrāde.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") daļas plānojums, detalizējot un konkretizējot tajā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības izmantošanai un apbūvei.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas likums „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.16.10. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA “Lattelekom” Lielrīgas reģiona;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajona;
- AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirkņa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija.

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.

Grafiskā daļa, kas sastāv no 5 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Zemes ierīcības projekts”, „Ielu šķērsprofili” un „Transporta kustības shēma”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

II sējums. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu, 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.

III sējums. 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

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 17.janvāra lēmumu Nr.32 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Olģerta ielā 3 galīgās redakcijas apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.9 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Olģerta ielā 3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. Detālplānojuma risinājumā tika paredzēta mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas būvniecība.

Detālplānojuma grozījumu mērķis - zemesgabala sadale trijās zemes vienībās, paredzot katrā zemes vienībā savrupmājas izvietojumau, nosakot apbūves rādītājus katrai jaunizveidotajai zemes vienībai. Apbūves rādītāji un atļautā izmantošana nosakāma atbilstoši 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 noteikumiem.

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

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- zemesgabalu veidošanas nosacījumus;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

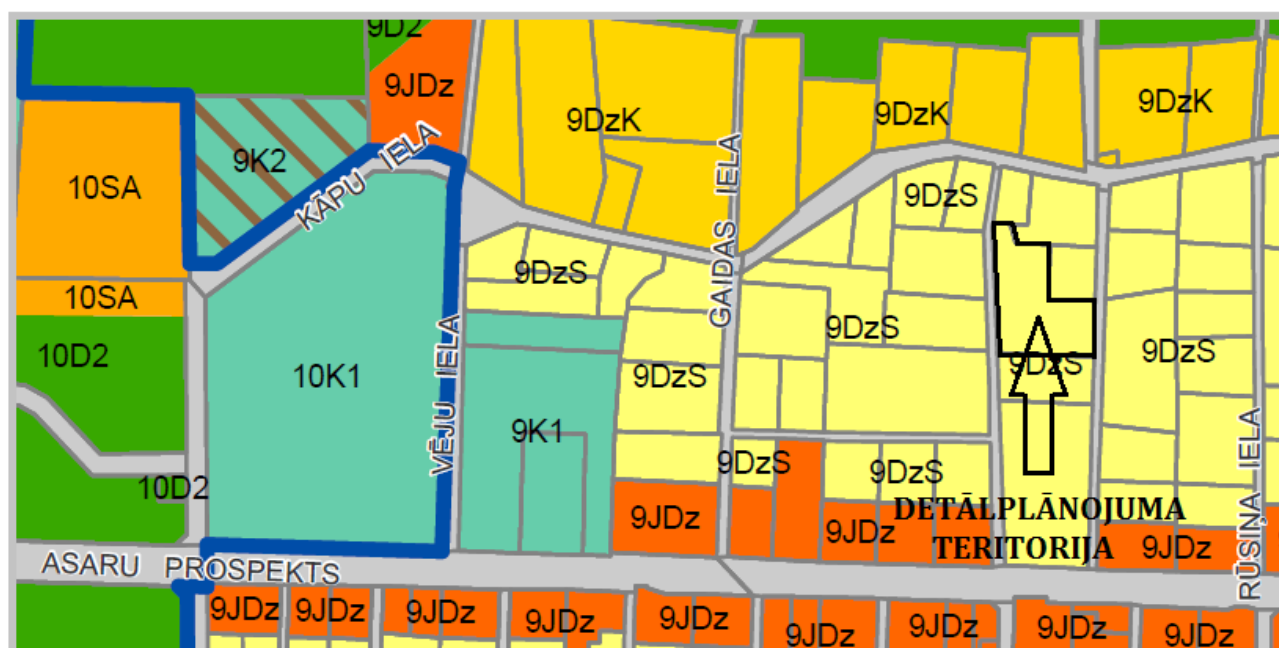
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Olģerta ielā 3 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (9DzS), zemesgabala ziemeļu daļa atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā.

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 izmantošanas un apbūves noteikumos savrupmāju apbūves teritorija noteikta ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsēt būvniecisko un dzīves vidi – zemu brīvēstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
|  | Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) |  | Kūrorta teritorija (K1) |
|  | Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK) |  | Jaukta kūrorta teritorija (K2) |
|  | Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3) |  | Dabas teritorija (D2) |
|  | Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK) | | |

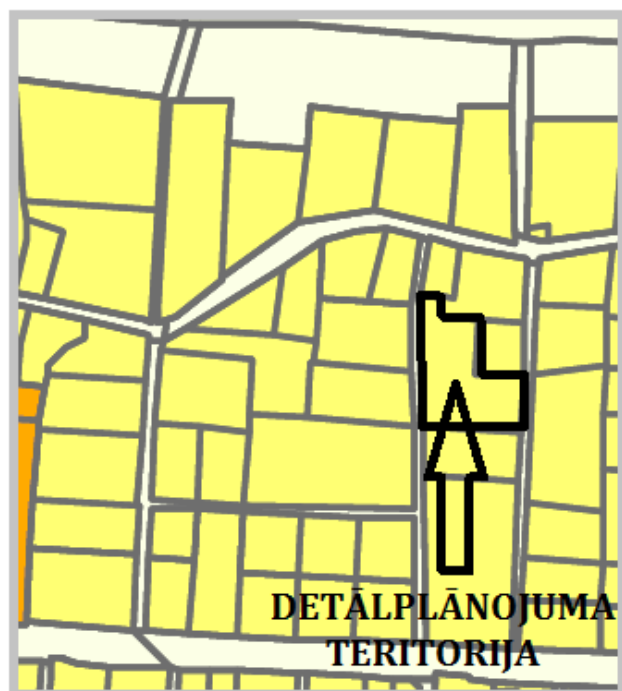
1. Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes nepieciešamību nosaka 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 33.punkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, lai īstenotu konkrētu attīstības priekšlikumu, detalizējot teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās prasības.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu:

maksimālais apbūves blīvums	20%
maksimālā apbūve intensitāte	52%

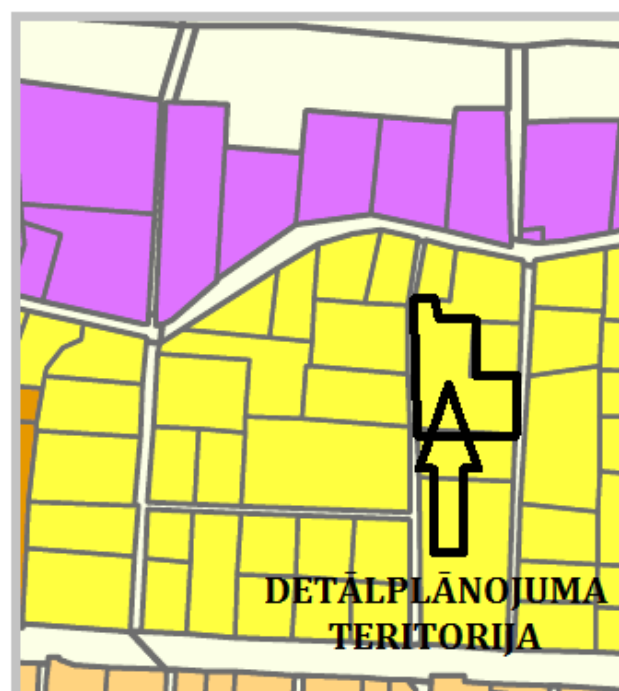
minimāla brīvā zaļā teritorija	55%
būves augstus un stāvu skaits	12 m, 2,5 stāvi



Maksimālais būvju augstums

Nenosaka	15 m (3,5 st.)*
4 m*	20 m (5 st.)*
6 m*	37 m (10 st.)
10 m (2 st.)	60 m*
12 m (2,5 st.)*	80 m*

2.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Būvju augstumu ierobežojumi.



Maksimālais apbūves blīvums

50%	20%*
40%*	15%
30%*	12%
25%	10%*
Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem	

3.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

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

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija 4879 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Asaros, kvartālā starp Oļģerta ielu, Kāpu ielu, Tālvālža ielu un Asaru prospektu.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Oļģerta iela 3	1300 016 1202	4879



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Zemesgabals atrodas plašā, intensīvi apbūvētā piekrastes līdzenumā, detālplānojuma teritorijā nav kāpu zonai raksturīgo biotopu un koku sugas. Teritorija ilgstoši tikusi izmantota saimnieciskām vajadzībām, tajā ir tikuši stādīti augļu un sakņu dārzi, krāšņumaugi. Atbilstoši augsnes apstākļiem un ūdens režīmam detālplānojuma teritorijā aug lapu koki, taču nav sastopamas priedes. Šobrīd detālplānojuma teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un zālāju. Teritorijas vidus daļu šķērso meliorācijas grāvis.

Teritorija ir apbūvēta, tajā atrodas neapsaimniekotas dzīvojamās ēkas un palīgēkas, kuras veido nepievilcīgu, degradētu ainavu. Pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 15.maija lēmumu Nr.220 "Par atļaujas izsniegšanu būvju nojaukšanai Olģerta ielā 3, Jūrmalā" zemesgabala īpašnieks ir saņēmis atļauju esošo ēku nojaukšanai.



5.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



6.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



7.Attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve pie Olģerta ielas.

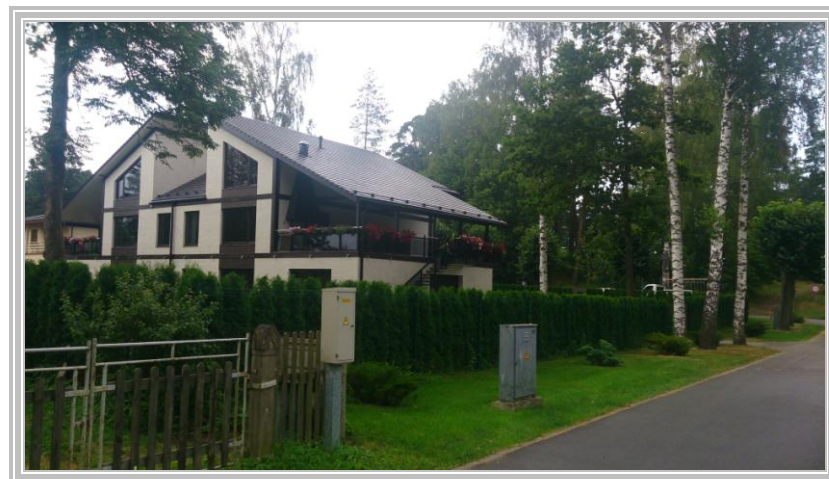


8.Attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve pie Tālvaiņa ielas.

Detālplānojuma teritorija atrodas blīvas savrupmāju apbūves zonā, kur esošā apbūve nepārsniedz 2,5 stāvus. Teritorijas ziemeļu robeža robežojas ar zemesgabalu Kāpu iela 110, Jūrmala (kadastra Nr.1300016 1201). Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas divstāvu dzīvojamā ēka.



9., 10.attēls. Apbūve Kāpu ielā 110.



11.attēls. Apbūve Kāpu ielā 108.

Tā pat zemesgabala ziemeļu robeža robežojas ar zemesgabalu Kāpu iela 108, Jūrmala (kadastra Nr.1300016 1203). Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas 2,5stāvu dzīvojamā ēka. Kopējas intereses netiek skartas.



12.attēls. Apbūve Tālvilža ielā 6.

Detālplānojumā iekļautā zemesgabala ziemeļu un austrumu robeža robežojas ar zemesgabalu Tālvilža iela 6, Jūrmala. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas 1,5 stāvu dzīvojamā ēka. Kopējas intereses ar detālplānojuma teritoriju ir meliorācijas grāvis, kurš robežojas ar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu.



13.attēls. Apbūve Olģerta ielā 5.

Detālplānojuma teritorijā iekļautās zemes vienības dienvidu robeža robežojas ar zemesgabalu Olģerta ielā 5. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas divstāvu dzīvojamā ēka. Kopējas intereses ar detālplānojuma teritoriju nav.



14.Attēls. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošā jaunā apbūve.
Kāpu iela 106.



15.Attēls. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve.
Tāļivalža iela 5.

Veicot detālplānojuma izstrādi 2014.gada septembrī tika apsekots zemesgabals dabā, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003.

Veicot teritorijas apsekošanu netika konstatētas īpaši aizsargājamas biotopu vai augu sugas, kā arī citas bioloģiskas vērtības. Saskaņā ar eksperta veikto izpēti tika konstatēts, ka teritoriju veido ruderiāli, cilvēku veidoti un uzturēti biotopi. Detālplānojumā izvirzītais mērķis zemesgabala sadalīšana un savrupmāju apbūve neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā. (ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu var iepazīties III.sējuma sadaļā – Pielikumi, citi dokumenti).

Pieklūšana teritorijai tiek nodrošināta no Olģerta ielas un Tāļivalža ielas.

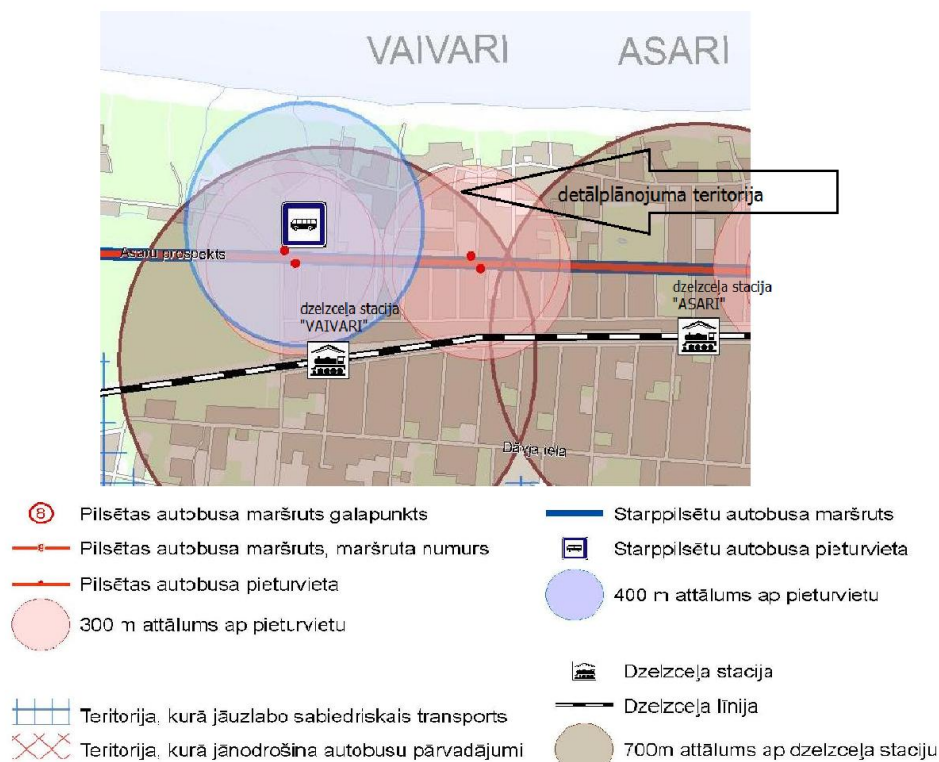


16.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Olģerta iela.



17.attēls. Detālpilnojuma teritorijai pieguļošā Tālvilža iela.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Olģerta iela un Tālvilža iela ir E kategorijas ielas. Olģerta ielai ir asfalta segums, taču iela ir šaura un bez izbūvētas ietves. Tālvilža ielai daļēji ir asfalta un grants segums. Ielai nav izbūvēta gājējiem paredzēta ietve. Abas ielas nodrošina transporta izeju uz C kategorijas ielu – Asaru prospektu un D kategorijas ielu – Kāpu ielu.



18.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem -,
kartogrāfiskais materiāls – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

Detālpilnojuma teritorijai pieguļošajā Olģerta ielā atrodas vidēja spiediena gāzesvads, kanalizācija un elektroniskie sakaru tīkli.

Detālpilnojuma teritorijai pieguļošajā Tālvilža ielā atrodas kanalizācija, lietuss kanalizācija, elektrotīkli un elektroniskie sakaru tīkli.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

■Vides un dabas resursu aizsargjoslas:

- visa detālpilnojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorijā;

- detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļa atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā (vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētā).
- Ekspluatācijas aizsargjoslas.
 - Oļģerta ielas sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.08.03. saistošajiem noteikumiem Nr.3;
 - Tālvālžu ielas sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.08.03. saistošajiem noteikumiem Nr.3;
 - detālplānojuma teritoriju tās centrālajā daļā šķērso aizsargjosla ap meliorācijas grāvjiem (ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem);
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Zemes vienību veidošana

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 15.punktu : „*jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības Jūrmalas pilsētas teritorijas daļās ir noteiktas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības"*”.

Jaunveidojamo zemes vienību minimālā platība, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē “Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”, ir 1500 m². Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 16.punkts nosaka, ka zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē “Zemes vienību minimālā platība” noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības, līdz ar to minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir 1425 m².

Ar izstrādāto detālplānojuma redakciju tiek paredzēta detālplānojuma teritorijā esošā zemesgabala ar kadastra Nr. 1300 016 1202 sadalīšana trīs atsevišķas zemes vienībās, kurās ir paredzēta savrupmāju apbūve.

Jaunizveidoto zemes vienību platības, funkcionālais zonējums un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir apkopoti 1.tabulā. Jaunizveidotajām zemes vienībām ir noteikts funkcionālais zonējums Savrupmāju apbūves teritorija (9DzS).

1.tabula. Detālplānojuma teritorijas jaunizveidotās zemes vienības.

Zemes vienības Nr. plānā	Plānotā adrese	Plānotā teritorijas izmantošana	Zemes vienības platība (m ²)	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1.	Oļģerta iela 1, Jūrmala	Savrupmāju apbūve teritorija – 9DzS	1763	0601
2.	Oļģerta iela 3, Jūrmala	Savrupmāju apbūve teritorija – 9DzS	1680	0601
3.	Tālvālža iela 8, Jūrmala	Savrupmāju apbūve teritorija – 9DzS	1436	0601

Apbūves teritorijas

Detālplānojuma risinājums paredz teritorijā attīstīt trīs zemes vienības savrupmāju apbūvei. Plānotā apbūve harmoniski iekļaujas apkārt esošajā savrupmāju apbūves teritorijā. Pieļaujamais stāvu skaits ir 2.5 stāvi, ēku maksimālais augstums ir 12 metri.

Plānotajai zemes vienībai Nr.1 būvlaide noteikta 3 metru attāluma no Olģerta ielas sarkanajām līnijām, apbūves līnija noteikta 4 metru attālumā no zemes vienības robežas.

Plānotajai zemes vienībai Nr.2 būvlaide noteikta 3 metru attālumā no Olģerta ielas sarkanajām līnijām, apbūves līnija dienvidu un austrumu pusē noteikta 4 metru attālumā no zemes vienības robežas, ziemeļu daļā apbūves līnija noteikta pa meliorācijas grāvja aizsargjoslu.

Plānotajai zemes vienībai Nr.3 būvlaide noteikta 3 metru attālumā no Tālivalža ielas, apbūves līnija dienvidu un rietumu pusē noteikta 4 metru attālumā no zemes vienības robežas, apbūves līnija plānotas zemes vienības ziemeļu daļa noteikta pa meliorācijas grāvja aizsargjoslu.

Plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu precizē pie apjomu projektēšanas. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

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.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši apkārtējās vides raksturam. Labiekārtošanas procesa laikā maksimāli saglabājami dabiski augošie koki, dabiskais reljefs un esošā meliorācijas sistēma. Uzskatām, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana plānotajai zemes vienībai Nr.1 un Nr.2 tiek paredzēta no Olģerta ielas, pieklūšana plānotajai zemes vienībai Nr.3 tiek paredzēta no Tālivalža ielas.

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. Visās apbūves teritorijās ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamajai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Iebrauktuves zemesgabalos atļauts precizēt izstrādājot būvju un ēku tehniskos projektus.

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.

2.tabula. Detālpļānojuma teritorijas jaunizveidoto zemes vienības.

Plānotā zemes vienības adrese	Zemes vienības platība	Apgrūtinājumi
Olģerta iela 1, Jūrmala	1763 kv.m.	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 7311010300; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētā - 7314020102; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 7312030100;

		eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 7312050201.
Olģerta iela 3, Jūrmala	1680 kv.m.	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 7311010300; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētā - 7314020102; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 7312010400; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 7312030100; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 7312050201.
Tālivalža iela 8, Jūrmala	1436 kv.m.	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 7311010300; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 7312010400; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 7312030100; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 7312040100.

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 aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, 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 Ministru Kabineta noteikumus Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu akas līdz ēkai. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli.

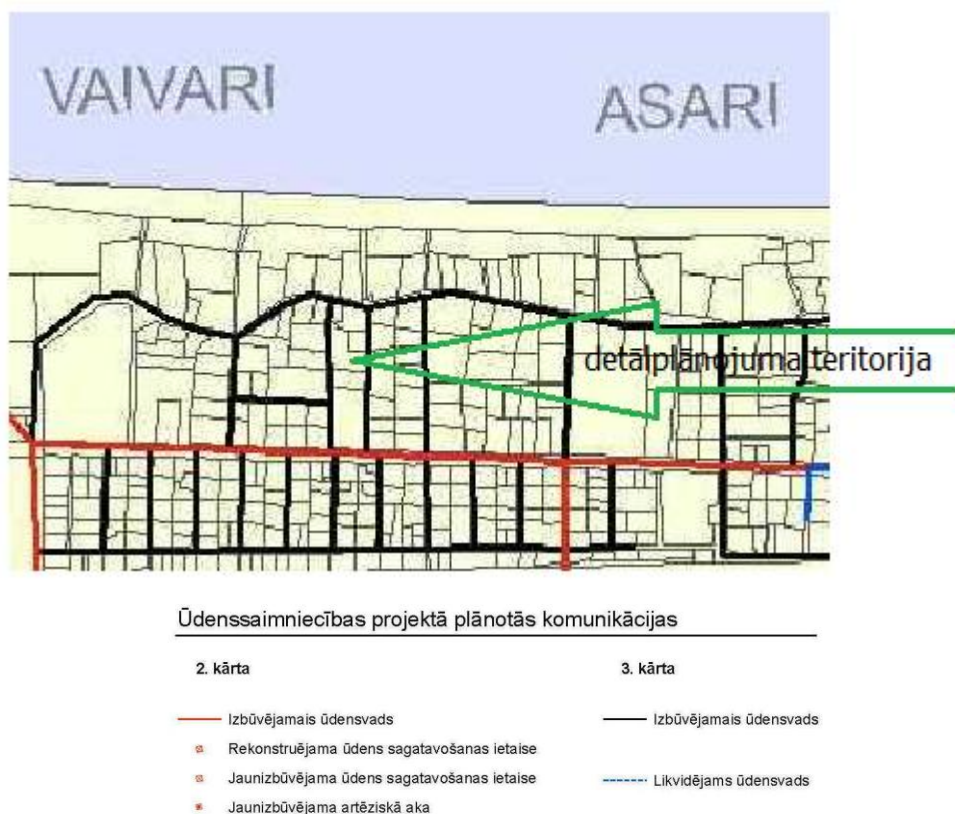
Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Noteikūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām Olģerta un Tālivalža ielās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Ūdensapgādi detālplānojuma teritorijā ir iespējams nodrošināt no izbūvētā ūdensvada Tālivalža ielā.

Plānotajām zemes vienībām Olģerta ielā centralizēta ūdensapgāde iespējama, pēc centralizēto tīklu izbūves, pieslēdzoties pie plānotajām komunikācijām Olģerta ielā. Komunikācijas plānots izbūvēt saskaņā ar Jūrmalas

„Ūdenssaimniecības attīstības projektu” 3.kartā. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.



18.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem -,
kartogrāfiskais materiāls – Ūdensapgādes shēma.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no gāzes vadiem Oļģerta ielā un Tāļivalža ielā. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros paredzēta vieta vidēja spiedien ($P < 0.4 \text{ MPa}$) gāzes pievadam.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”. Vietas gāzes pievadiem pie ēkām paredzēt tehniskā projekta stadijā, ekonomiski izdevīgākajā vietā.

Meliorācija

Projektā paredzēts saglabāt esošo lietotās kanalizācijas sistēmu Asaru-Vaiavaru rajonā, kas nodrošina virsmas ūdeņu atvadi no ielām un zemesgabala. Zemesgabalos veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietotās ūdeņu savākšanai.

Regulētas ūdensteces, rakti novadgrāvji vai to posmi ar laiku piesērē, aizaug ar ūdensaugiem, krūmiem vai citādi zaudē ūdens uztveršanas un aizvadišanas spējas. Lai atjaunotu gultnes parametrus un nodrošinātu nepieciešamos ūdens līmeņus, regulāri jāparedz ūdensnotekas vai novadgrāvja rekonstrukcijas vai renovācijas darbus. Reizē ar teritorijas labiekārtošanu ir paredzama novadgrāvju tīrīšana.

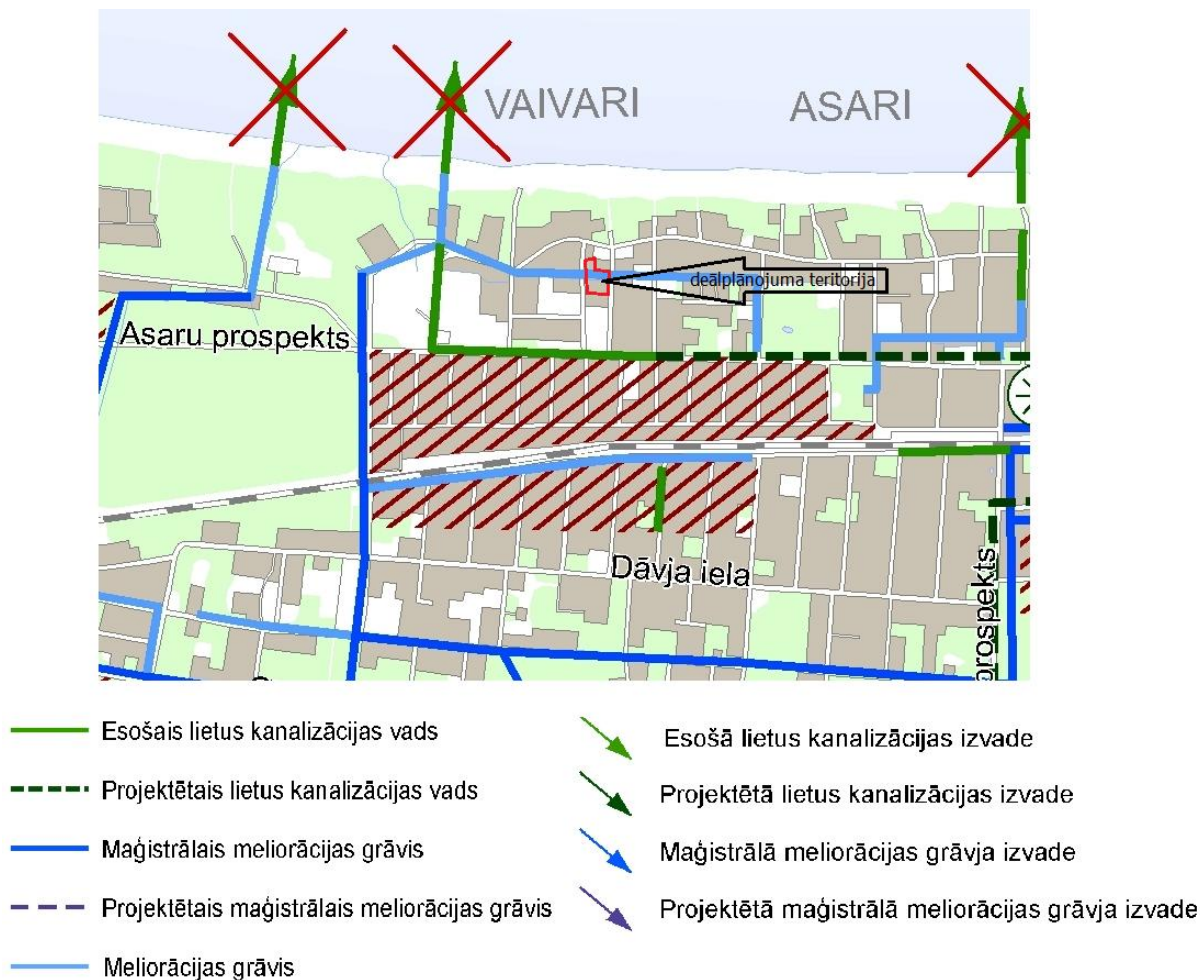
Meliorācijas sistēmas renovācija nedrīkst pasliktināt citu būvju un inženierkomunikāciju darbību un uzturēšanas apstākļus, nemainot ūdens režīmu un meliorācijas sistēmu darbību citu īpašumu zemēs.

Saskaņā ar 14.01.2010. likuma „Meliorācijas likums” 8.pantu magistralais novadgrāvis atkarībā no tā ekspluatācijas un uzturēšanas ietilpst pašvaldības meliorācijas sistēmā.

Saskaņā ar 14.01.2010. likuma „Meliorācijas likums” 22.pantu *Pašvaldības meliorācijas sistēmas ekspluatāciju un uzturēšanu nodrošina attiecīgā pašvaldība*. Teritorijā esošais novadgrāvis nodrošina Asaru- Vaivaru rajona virsmas ūdeņu atvadi.

Veicot plānotā īpašuma apbūvi, uzturēšanu un apsaimniekošanu jāievēro 2010.gada 3.augusta Ministru kabineta noteikumi Nr.714 “Meliorācijas sistēmas ekspluatācijas un uzturēšanas noteikumi”, kas nosaka prasības, kā zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam jāievēro meliorācijas sistēmas izmantošana, kopšana un saglabāšana.

Zemes īpašniekiem, kuru īpašumu apsaimniekošana ir saistīta ar meliorācijas sistēmu ekspluatāciju, ir jābūt informētiem par 2010.gada 6.jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr.612 “Kārtība, kādā nosakāmi un atlīdzināmi zaudējumi, kas saistīti ar meliorācijas sistēmas bojāšanu, iznīcināšanu vai izmantošanas tiesību ierobežošanu”.



19.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem -, kartogrāfiskais materiāls Virszemes ūdeņu noteces meliorācijas un lietusskanalizācijas sistēmas.

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt saskaņā ar LBN 222-99 “Ugunsdzēsības ārējie tīkli un būves” prasībām. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 “Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma projektā ir paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Oļģerta ielas sarkano līniju robežās un Tāļivalža ielas sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~ 20kW. Slodžu aprēķins ir orinetējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.

Ja esošā komunikācija traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, 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 planšetēšanas darbiem. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Perspektīvo elektroenerģijas 0,4kV uzskaites sadalņu izvietojumu plānot ~0,3 m attālumā no sarkanās līnijas ielu sarkano līniju joslā.

Sagatavoja

I.Pūķe

L.Lankovska