

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam Jēkaba ielā 3, kadastra Nr.1300 014 0803 un zemesgabalam Jēkaba ielā 5, kadastra Nr.1300 014 0802 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 5.marta lēmumu Nr.87 (protokols Nr.6, 15.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Jēkaba ielā 3, Jūrmalā un Jēkaba ielā 5, 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 2012.11.10. Saistošajiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmatošanas 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 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādei sanemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Lielīgas reģionālās vides pārvaldes (2015.11.05., Nr.4.5.-07/3261);



- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (2015.18.05., Nr.4.3.1-470);
- Veselības inspekcijas (2015.09.04., Nr.10-4/8693/165);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (2015.07.04., Nr.5/4.120);
- SIA "Lattelecom" (2015.07.04., Nr.36-18/2218/600);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2015.08.04., Nr.1-2/30);
- SIA "Jūrmalas ūdens" Meliorācijas iecirkņa (2015.08.04., Nr.1-2/31 un 2018.08.04., Nr.1-2/32);
- AS "Sadales tīkls" (2015.15.04., Nr.30KI20-02.02.782);
- AS "Latvijas Gāze" Jūrmalas iecirkņa (2015.21.04., Nr.27.4-2/1319);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas (2015.08.04., Nr.1.1-33/1499);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvades Vides nodaļas (2015.17.04., Nr.7.3-17/8);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežniecības nodaļas (2015.07.04., Nr.1.1-33/1482);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2015.15.04., Nr.14-1/968);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (2015.06.05., Nr.VM5.7-7/442);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija (2015.28.04., Nr.06.-05/946).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2014.gada 10.novembra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta Egitas Grolles atzinums.
- SIA „Metrum” 2014.gada 16.decembra topogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām.

Detālplānojuma sastāvs:

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus un grafisko daļu.

1. **Paskaidrojuma raksts** ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.
2. **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
3. **Grafiskā daļa**, kura sastāv no 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Transporta kustības shēma; Ielas šķērsprofila shēma”, „Zemes ierīcības plāns”. 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 saistitus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinōšus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRKIS

Detālplānojuma izstrādes mērkis ir paredzēt jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, izvērtēt vēsturiskās apbūves atjaunošanu un zemesgabalu robežu pārkārtošanu, nosakot katrai zemes vienībai apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabaloš un plānoto (atļauto) izmantošanu, 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.

Detālpļanojuma 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.

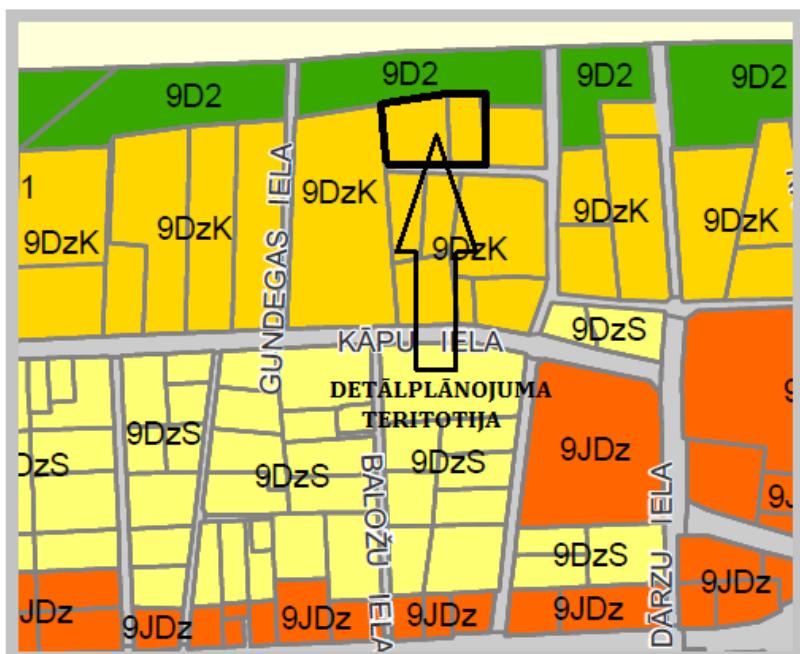
1.3.DETĀPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

- teritorijas plānot (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- zemes veidošanas nosacījumus;
- 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 detālpļanojuma teritorijas attīstībai



FUNKCIJĀLĀS ZONAS

- Savrumpāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrumpāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargoslā (DzK)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargoslā (JDz, JDzK)
- Dabas teritorija (D2)

1.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa -

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Teritorijas plānojumā Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vēsta un saudzīgu attieksmi pret

Zemesgabali Jūrmalā, Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargoslā (9DzK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargoslā un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā.

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”.

pilsētas saglabājamām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzīvi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

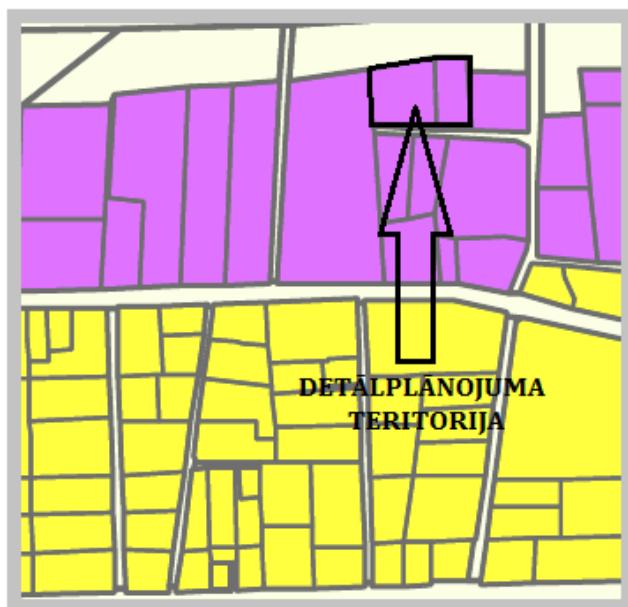
Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

1.tabula. Apbūves rādītāji zemesgabalam, Jēkaba ielā 3

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| maksimālais apbūves blīvums | 15 % |
| maksimālā apbūves intensitāte | 39 % |
| minimālā brīvā zaļā teritorija | 60 % |
| būves augstums un stāvu skaits | 12 metri, 2,5 stāvi |

2.tabula. Apbūves rādītāji zemesgabalam, Jēkaba ielā 5

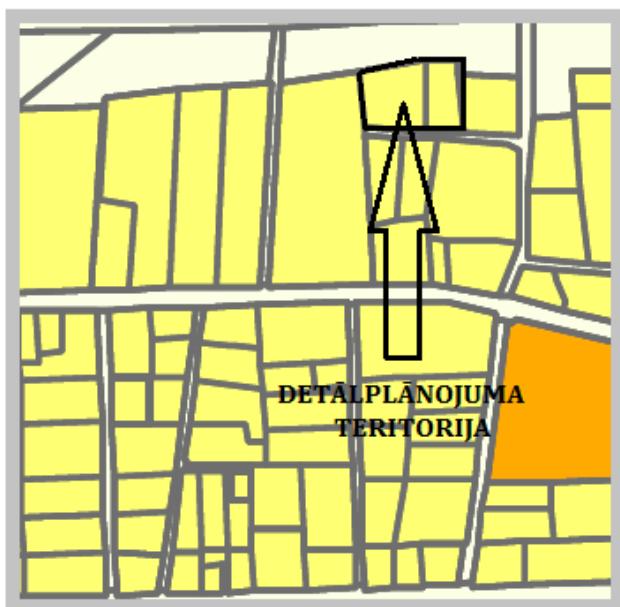
| | |
|--------------------------------|---------------------|
| maksimālais apbūves blīvums | 12 % |
| maksimālā apbūves intensitāte | 31 % |
| minimālā brīvā zaļā teritorija | 63 % |
| būves augstums un stāvu skaits | 12 metri, 2,5 stāvi |



Maksimālais apbūves blīvums

20%*

Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un
apbūves noteikumiem



Maksimālais būvju augstums

12 m (2,5 st.)*

15 m (3,5 st.)*

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

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

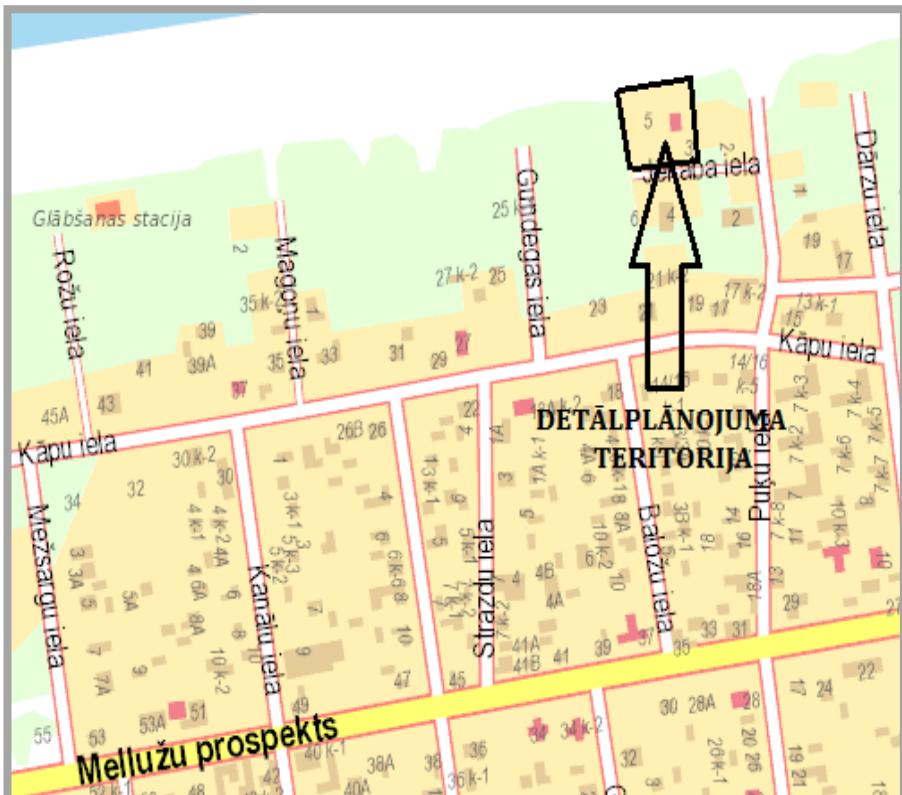
Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā, lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). 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 pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijas esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.



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 – Jēkaba ielas sarkanās līnijas. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

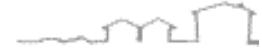
Detālplānojuma teritorija 3784 m^2 platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, teritorijā starp Jēkaba ielu, Puķu ielu, Gundegas ielu un kāpu teritoriju. Detālplānojuma teritoriju veido divi zemesgabali, zemesgabals Jēkaba ielā 3, kura platība ir 1410 m^2 un zemesgabals Jēkaba ielā 5, kura platība ir 2374 m^2 . Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves rajonā. Ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas pludmale un Rīgas jūras līcis, dienvidu virzienā atrodas savrupmāju apbūve, bet rietumu daļa piekļaujas ar priežu mežu apaugušai kāpai.



5.Attēls. Savrupmāja Kāpu ielā 15.



6.Attēls. Savrupmāja Puķu ielā 1.



7.Attēls. Savrupmāja Jēkaba ielā 2.



8.Attēls. Savrupmāja Puķu ielā 2.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālpļanojuma teritorija ietver divas zemes vienības, kas pēc īpašuma piederība ir privātīpašumi.

| Adrese | Kadastra Nr. | Zemes gabala platība (m ²) |
|------------------------|---------------|--|
| Jēkaba iela 3, Jūrmala | 1300 014 0803 | 1410 |
| Jēkaba iela 5, Jūrmala | 1300 014 0802 | 2374 |

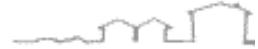
Detālpļanojuma teritorijai ir neregulāra forma, teritorijas reljefs ir līdzens. Detālpļanojuma teritorija vēsturiski bijusi apbūvēta. Vēsturiskā apbūve zemesgabalā Jēkaba ielā 5 ir nojaukta, zemesgabalā ir atradušās 2 dzīvojamās ēkas un 2 palīgceltnes. Zemesgabalā Jēkaba ielā 3 ir atradušās 2 dzīvojamās ēkas, par ēku esamību liecina zemesgabalā esošie pamati.

Zemesgabalā Jēkaba ielā 3 ēka ar kadastra Nr. 1300 014 0803 001 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis "dzīvojamā ēka - vasarnīca", pieminekļa aizsardzības numurs 5476. Ēka ir cietusi ugunsgrēkā un 2001.gada 12.decembrī tika izdota atļauja Nr.300.2001. An-22 ēkas detaļu demontāžai, marķēšanai un novietošanai noliktavā un pamatu konservācijai. Detaļu demontāža un pamatu konservācija veikta 2002.gada janvārī. Arhitektūras pieminekļa atjaunošana līdz šim nav notikusi.



9., 10.Attēls. Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis Jēkaba ielā 3.





11., 12. Attēls. Dzīvojamā ēka zemesgabala Jēkaba iela 3. Apbūve nav saglabājusies.

Ilgstošu laika periodu detālplānojuma teritorija netika apsaimniekota, tādēļ nojauktu ēku vietās veģetācijas ir atjaunojusies.

Saskaņā ar sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles atzinumu, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas un īpaši aizsargājami biotopi. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājušies vairāki veci koki – priedes, ozoli, kas potenciāli var veidoties par ekotopiem retām augu un dzīvnieku sugām.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Jēkaba ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Jēkaba iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un piekļūšanas funkciju. E kategorijas iela izvada autosatiksmi uz augstākās kategorijas ielām. Jēkaba ielai ir grants segums.



13. Attēls. Jēkaba iela.

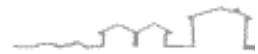
1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Plānotā situācija

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabalu īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabalu robežu pārkārtošanu, tādā veidā mainot jau esošo zemesgabalu Jūrmalā, Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5 robežas un platības.

Robežu pārkārtošana nepieciešama, lai zemesgabala īpašnieks Jēkaba ielā 3 varētu daļēji atjaunot vēsturisko apbūves plānojumu, tas ir zemesgabala izvietot divas dzīvojamās ēkas. Esošā zemesgabala Jēkaba ielā 3 platība sastāda 1410m^2 . Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 181.1. punkta prasībām uz zemesgabala var izvietot vienu dzīvojamo ēku, jo *minimālā platība zemes vienībā vienas savrupmājas vai tās raksturīgas daļas izvietošanai, ietverot arī palīgēkas, ir 800m^2 .*



Detālplānojuma risinājumi paredz no zemesgabala Jēkaba ielā 5 atdalīt zemesgabala daļu 584m^2 platībā ($2374\text{m}^2 - 584\text{m}^2 = 1790\text{m}^2$), to pievienojot zemesgabalam Jēkaba ielā 3 ($1410\text{ m}^2 + 584\text{ m}^2 = 1994\text{ m}^2$).

Plānotās zemes vienības:

| Adrese | Zemes vienības esošā platība | Platības no esošajām zemes vienībām | Zemes vienības platība | Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis |
|---------------------------|------------------------------|---|------------------------|-------------------------------------|
| Jēkaba iela 3, Jūrmala | 1410 m ² | 1300 014 0803 - 1410 m ² 1300 014 0802 - 584 m ² | 1994 m ² | 0601 |
| Jēkaba iela 5, Jūrmala | 2374 m ² | 1300 014 0802 - 1790 m ² | 1790 m ² | 0601 |

Pēc zemes gabalu robežu pārkārtošanas nav pieļaujama to turpmāka sadalīšana.

Abiem zemesgabaliem tiek noteikta būvlaide 3 metru attālumā no Jēkaba ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemesgabalu robežām. Zemesgabala Jēkaba ielā 3, Jūrmalā, ir plānota arhitektūras pieminekļa ar kadastra Nr.1300 014 0803 001 atjaunošana un jaunas ēkas būvniecība. Arhitektūras pieminekli plānots izvietot pie Jēkaba ielas, jauno apbūvi plānots izvietot zemesgabala ziemeļu daļā. Izstrādājot zemes vienības Jēkaba ielā 3 apbūves koncepciju, jaunbūves novietni maksimāli atvirsīt no pieminekļa un tās apbūves parametrus pakārtot arhitektūras pieminekļa apjomam. Apdarē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskajiem būvmateriāliem.

Zemesgabala Jēkaba ielā 5, Jūrmalā tiek plānota viena savrupmāja, apbūvi ieteicams veidot dalītos arhitektoniskos apjomos, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem un iekļautos apkārtējā kultūrainavā. Abos zemesgabaloš apbūve plānojama bez pagrabstāva. Apbūves rādītāji abām zemes vienībām ir noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze (sk. 14.attēlu). Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānotos iespējamos ēkas būvapjomus, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas.

Lai saglabātu vēsturisko teritorijas 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 neiетver 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



14.attēls. Apjomu analīzē iekļautās zemes vienības. Aprēķinos izmantota kadastru karte un objektu apsekošana dabā

Apjomu analīzē iekļauto zemes vienību vidējais būvtilpums ir 2336m^3 . Nemot vērā Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmatošanas un apbūves noteikumu 128.2. punktu, pieļaujamais ēkas būvtilpums varētu sasniegt 2800m^3 .

Piekļūšana

Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Piekļūšana detālplānojuma teritorijā iekļautajām zemes vienībām tiek nodrošināta no Jēkaba ielas. Piebrauktuves zemesgabaliem atļauts precizēt turpmākajā projektaešanas gaitā.

Jēkaba ielas sarkano līniju platums atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam ir 8m. Ielas garums ir 120m, piekļūšana no Jēkaba ielas

Jēkaba ielas brauktuves platums -5m. Jēkaba ielas galā veidojams apgrīšanās laukums ielu sarkanajās līnijās.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmatošanas 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.



Labiekārtojums

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsaglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Paredzot Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi. Teritorijas apzajumošanai ieteicams izvēlēties Jūrmalai raksturīgās lielo koku sugas. Labiekārtošanas procesa laikā saglabājami dabiski augošie koki, dabiskais reljefs.

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

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.

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 precīzitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīme pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Jēkaba 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.

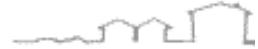
Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīku izvietojums" prasības.

Elektroniskie sakaru tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošās SIA Lattelecom komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību un aizsardzību. Detālplānojuma risinājumi paredz vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai zemes vienībai, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes



teritorijā. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem precīzējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA Lattelecom tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un "Eiropas standarta NE 50173_1_2002" tehniskās prasības.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Jēkaba ielas sarkano līniju robežās. Detālplānojuma risinājumā teritorijas turpmākai attīstībai ir rezervēta vieta elektroapgādes kabeļu zonai (0,4kV kabeļu izvietošana) Jēkaba ielas sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijā plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~ 60kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecīzē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Perspektīvo elektroenerģijas 0,4kV uzskaites sadalīju izvietojumu plānot ~0,3 m attālumā no sarkanās līnijas ielu sarkano līniju joslā. 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 inženierbūvu un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadalīju novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu.

Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērtājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no Jēkaba ielā esošā gāzes vada. Vietas gāzes pievadam precīzējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Paredzama perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4MPa novietne projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros. Katram patērtājam, tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīku izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabala Jēkaba ielā 3 un Jēkaba ielā 5, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām Jēkaba ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

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 atjaunojamos energoresursus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus), nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.



Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jēkaba un/vai Puķu ielā, saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu prasībā.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem.

Ielu apgaismojums

Jēkaba ielā gar zemes gabaliem uzstādīt apgaismojuma stabus H=8m ar LED gaismekļiem., Starp stabiem noguldīt kabeļus AXPK-4x16mm².