

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Āraišu ielā 2, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces ierosinājumu un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 9.jūlija lēmumu Nr.287 (protokols Nr.12, 36.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Āraišu ielā 2, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts, kurš nosaka, ka pilsētā 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 nosaka, 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”.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 5.aprīļa lēmumu Nr.190 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2 apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.17 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

Zemesgabala īpašnieces vēlme ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus Āraišu ielā 2, Jūrmalā, paredzot esošo ēku rekonstrukciju un nosakot apbūves rādītājus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam. Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Āraišu ielā 2, Jūrmalā izstrādāti kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošiem 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 uz 2015.gada septembrī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5) (SIA „GEO JURMALA”).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības projektu vadības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Veselības inspekcija;
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa;
- AS „Latvijas Gāze”;
- SIA “Lattelecom”;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens” meliorācijas daļa;
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”; nosacījumi pieprasīti 05.08.2015., Nr.14-1/2112, bet likumdošanā noteiktajā termiņā nav izsniegti.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai. 2011.gada 27.septembrī tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides eksperte Egita Grolle, sert.nr.003.
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2014.gada 13.augustā reģistrēta topogrāfiskā uzmērījuma ar mēroga noteiktību 1:500.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS.**I. sējums.**

1.Paskaidrojuma raksts ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām.

2.Grafiskā daļa -

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un piekļūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos - ietver

detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

II. sējums.

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

III. sējums.

Detālplānojuma izstrādes un situāciju raksturojošie materiāli ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, institūciju nosacījumus un atzinumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 9.jūlija lēmumam Nr.287 un darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei ir detalizēt esošās ēkas pārbūves (rekonstrukcijas) priekšlikumu ar apjoma palielināšanu (ārējā lifta piebūvi) un noteikt apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc 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, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

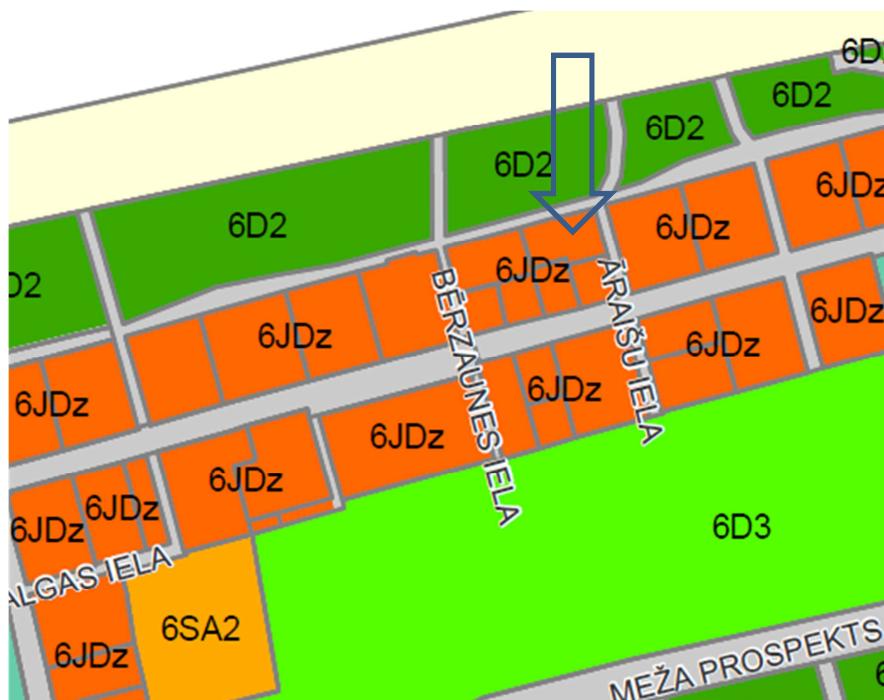
DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.







Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, veicot grozījumus detālplānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 5.apriļa lēmumu Nr.190 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2 apstiprināšanu” un saistošiem noteikumiem Nr.17 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

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".



	Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
	Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
	Dabas teritorija (D2)
	Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
	Ūdeņi (D4)
	Pludmale (D5)

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas - **Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana***

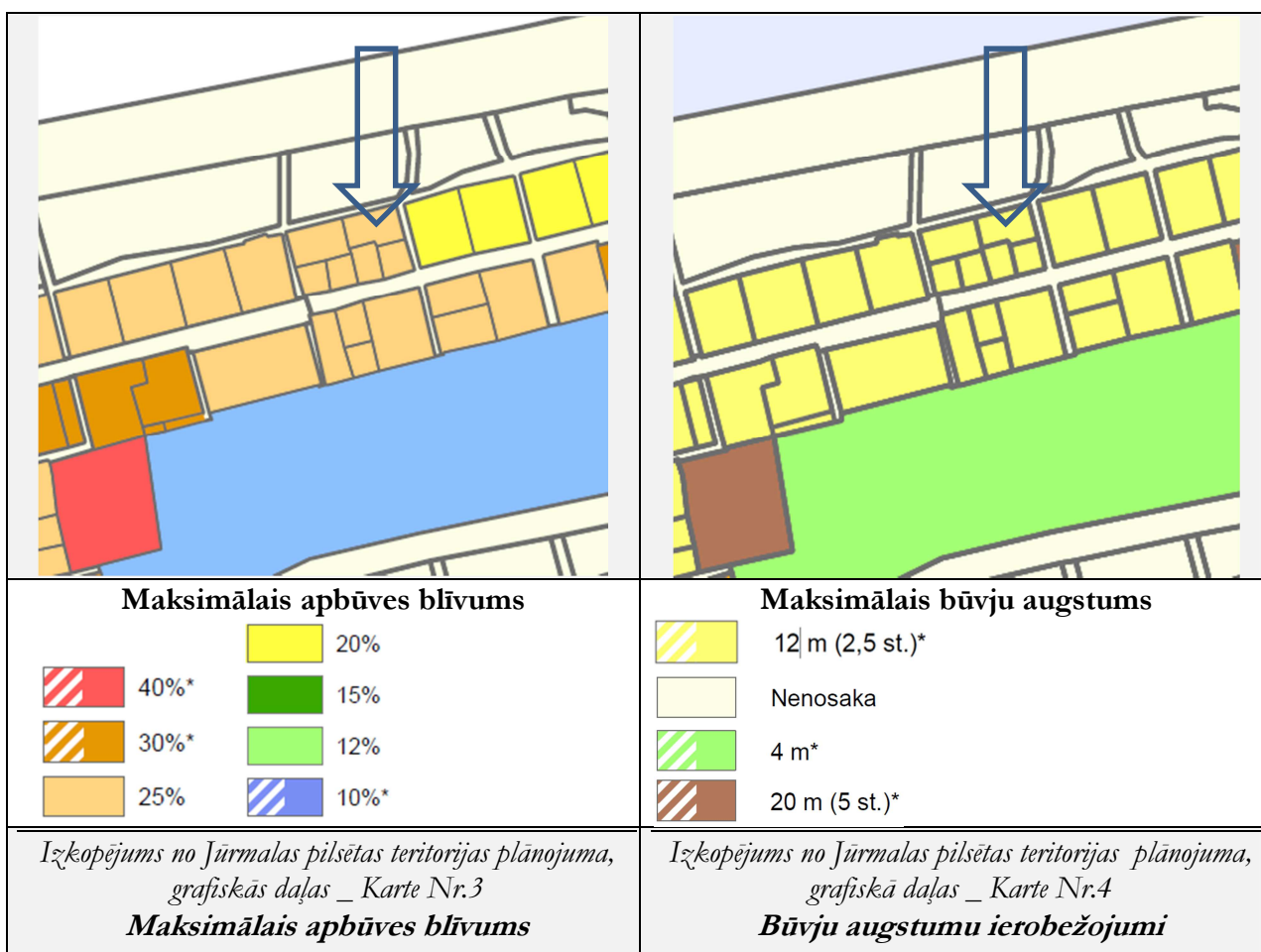
Zemesgabals Āraišu ielā 2, Jūrmalā, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” atrodas Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas aizsargjoslā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanos un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.

Atļautā izmantošana **Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz):**

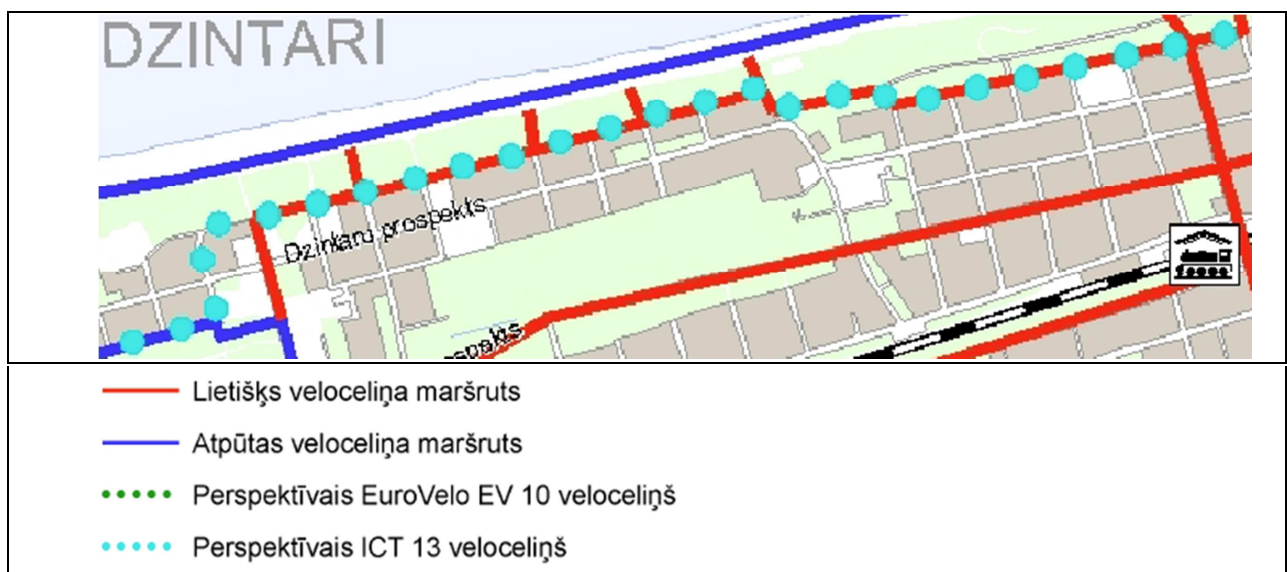
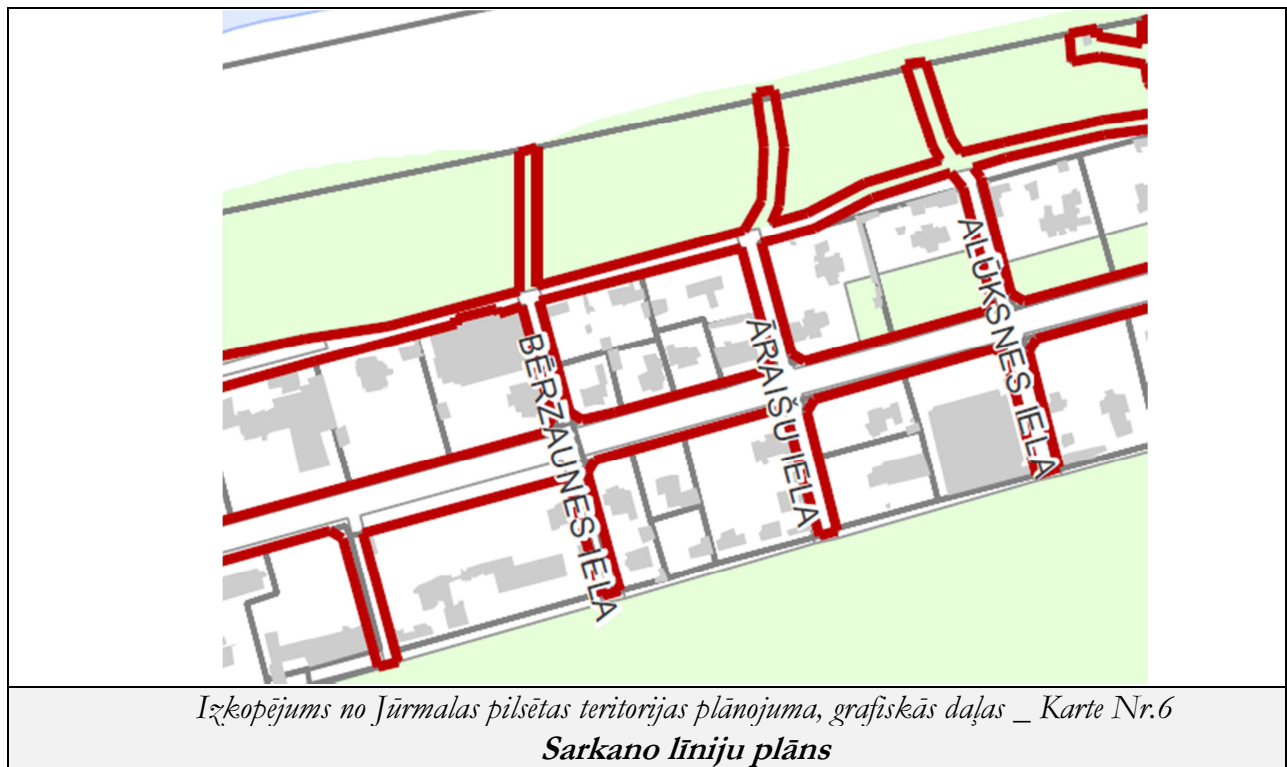
- ✓ savrupmāja;
- ✓ daudzfunkcionāla ēka;
- ✓ pakalpojumu objekts;
- ✓ drošības dienesti;
- ✓ pārvaldes objekts;
- ✓ reliģisko ceremoniju objekts.

maksimālais apbūves blīvums	25 %
maksimālā apbūve intensitāte	65 %
minimāla brīvā zaļā teritorija	45 %, savrupmājām 50%
būves augstums un stāvu skaits	12m; 2,5 stāvi



Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkanās līnijas detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.

Sarkanās līnijas atrodas pie detālplānojuma teritorijas austrumu robežas un ziemeļu robežas.



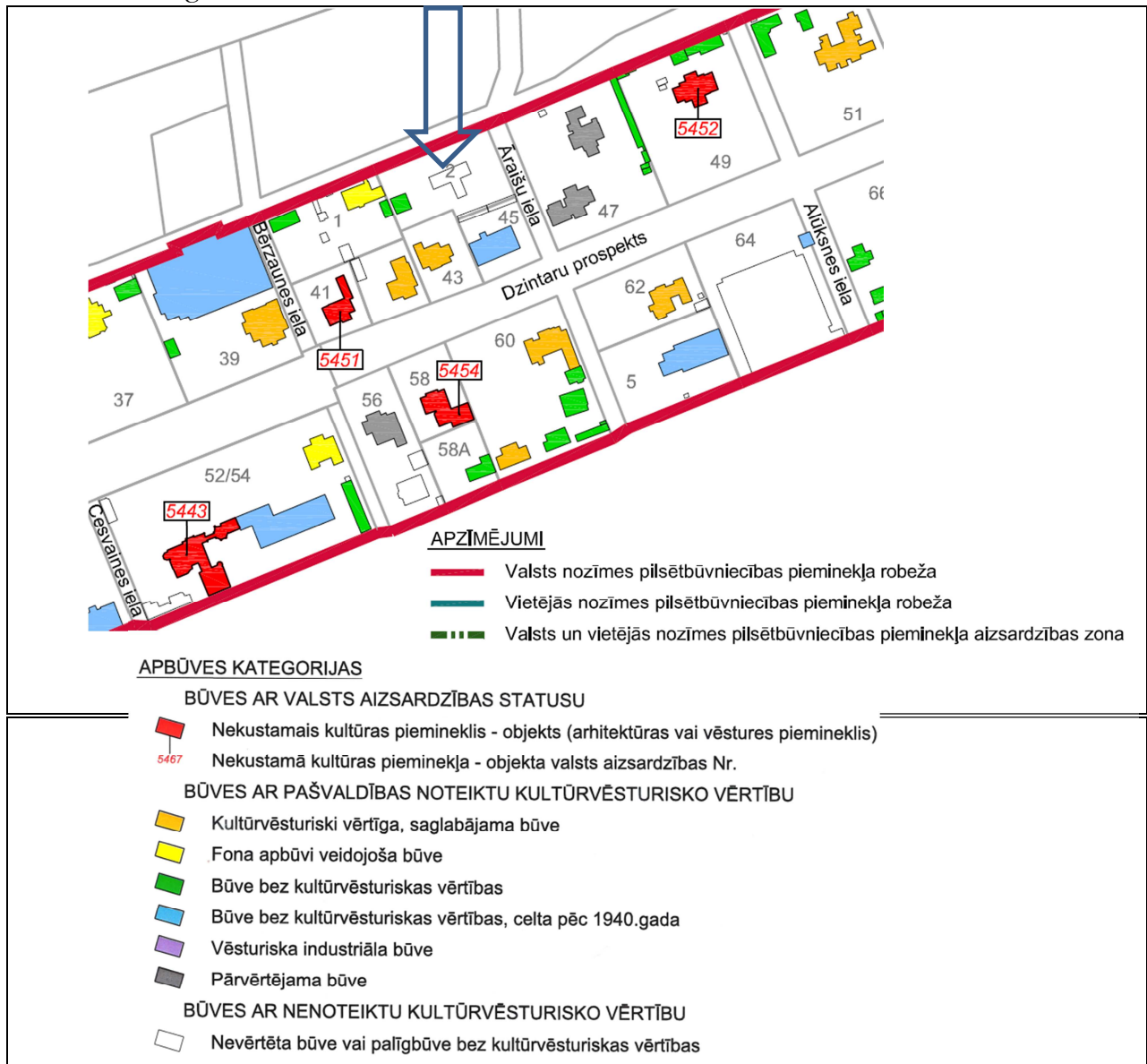
Gar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu, sarkano līniju robežās, teritorijas plānojumā plānots perspektīvais ICT 13 velceļiņš un lietišķs velceļiņa maršruts.

Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu - Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā un ir tā daļa.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības 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 pilsētībūvniecības piemineklis „Dubultu - Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083).

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 teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.



*Izkoņ�jums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu
7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*

Detālplānojuma teritorijā atrodas būve bez kultūrvēsturiskas vērtības un nevērtēta būve.

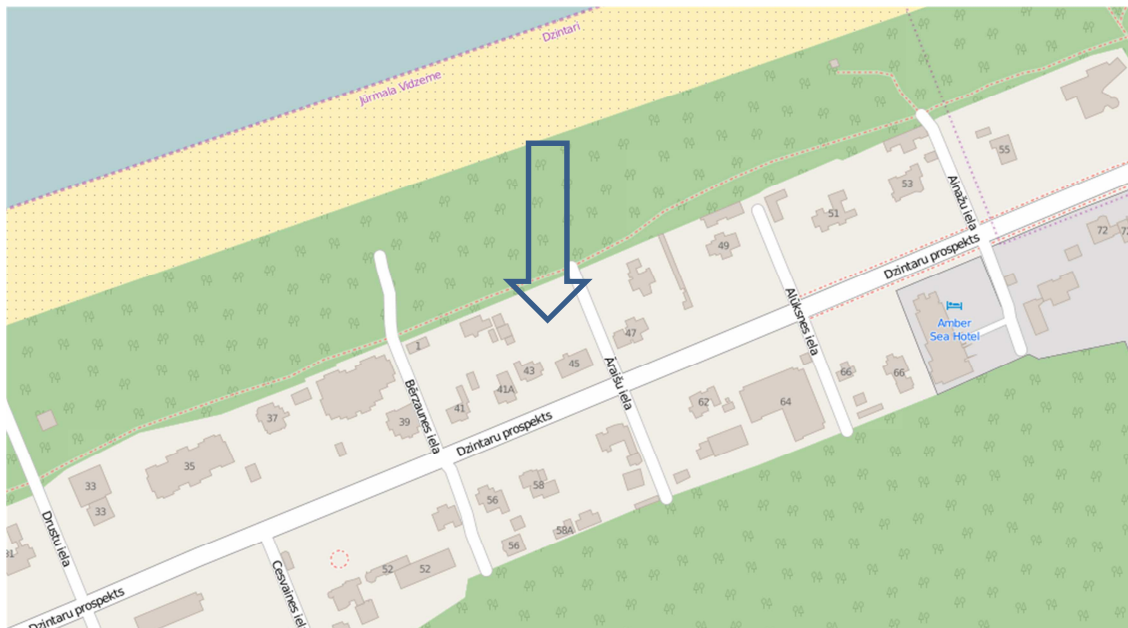
TERITORIJAS RAKSTUROJUMS.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Āraišu ielā 2, Jūrmalā (kad.nr.13000081306), zemesgabala platība 1706m².

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalā, Dzintaros, kvartālā starp Āraišu ielu, Dzintaru prospektu, Bērzaunes ielu un kāpu meža teritoriju.

Teritorijas austrumu, rietumu un dienvidu virzienos atrodas savrupmāju apbūves un darījumu apbūves teritorijas. Ziemeļu virzienā atrodas kāpu meža teritorija.

Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.



Saskaņā ar informāciju par zemes vienību, zemes īpašnieci pieder ēkas ar kadastra Nr.13000081306001 un kadastra Nr.13000081306003.

13000081306001	Āraišu iela 2	Viesu māja
13000081306003	Āraišu iela 2 k-1	Dzīvojamā māja

Kadastra reģistrā reģistrēts zemesgabala lietošanas mērķis 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve

Saskaņā ar iepriekš izstrādāto detālplānojumu un 27.08.2013. Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēto projektu Nr.1702, zemesgabala darījumu funkcijas ēku apbūves blīvums – 20% un dzīvojamās apbūves blīvums – 15%.

Ar 2014.gada 18.jūnija Aktu (kods 14035660130000) tika pieņemta ekspluatācijā viesu māja un dzīvojamā māja. Kopējais apbūves blīvums, saskaņā ar inventarizācijas materiālos fiksēto apbūves laukumu dzīvojamai mājai (92,6 m²) un viesu mājai (212,1 m²) ir 17,8 %.

Teritorijas reljefs ir līdzens, zemesgabala teritorija ir labiekārtota un veikts teritorijas apzaļumojums, saskaņā ar izstrādātā projekta labiekārtojuma plānu.

2011.gada 27.septembrī tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabala augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides eksperte Egita Grolle, sert.nr.003.

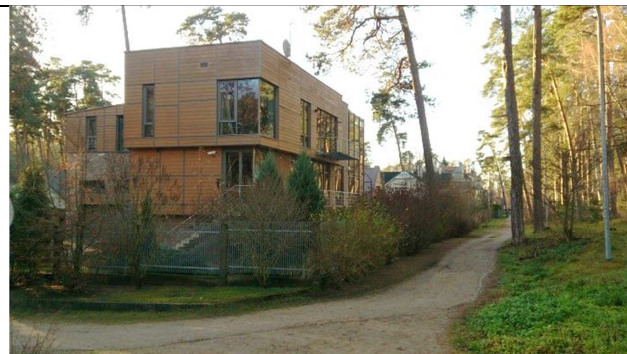
Zemesgabals atrodas blīvas savrupmāju un sabiedrisko ēku apbūves zonā. Teritoriju veido ruderāli biotopi – ēkas, bruģēti celiņi un pagalmi. Teritorijā saglabājušās vairākas ievērojama vecuma priedes. Zemesgabalam tuvāko apkārtni veido apbūves zona, uz ziemeļiem atrodas ar priedēm apaugušas piejūras kāpas, kas atbilst ES un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”.

Pētāmajā teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas sugas un biotopi.

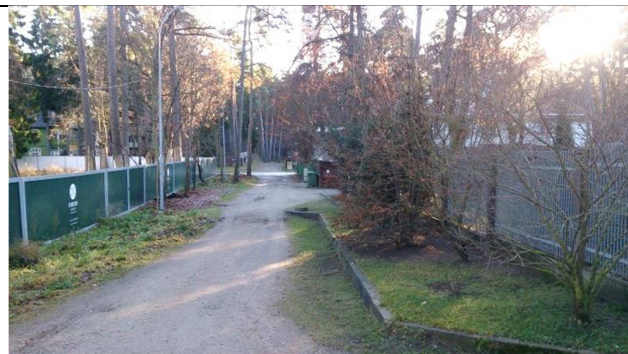
2015.gada 28.jūlijā tika saņemta koku ciršanas atļauja Nr.9.1-5.2/373, pamatojoties uz Koku vērtēšanas komisijas aktu Nr.-540/07/2015.

Koku ciršanas atļauja pievienota detālplānojuma dokumentācijai 3.sējuma pielikumā.

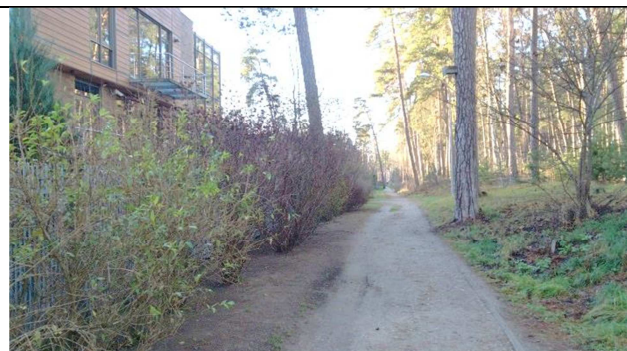
TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA.



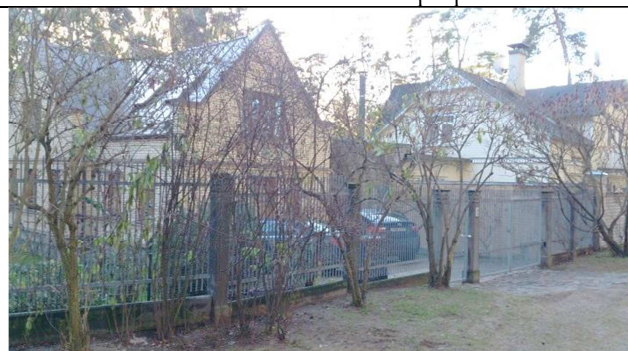
Skats uz esošo apbūvi Āraišu ielā 2, Jūrmalā



Āraišu iela pie detālplānojuma teritorijas skats uz dienvidiem no kāpu puses



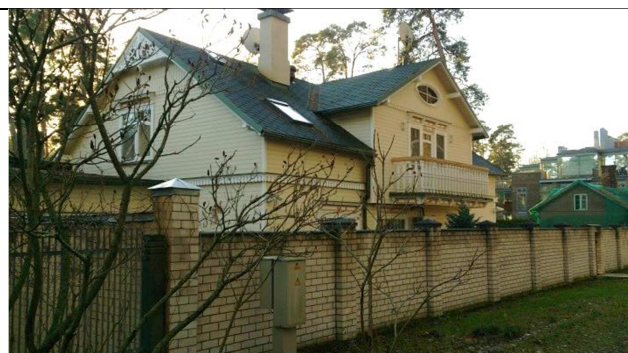
Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža pie plānotā veloceļiņa



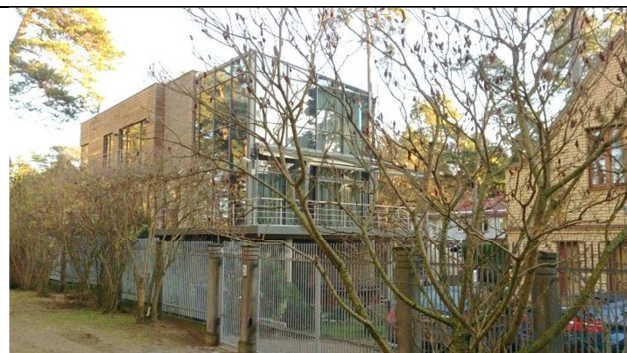
Detālplānojuma teritorijas Z daļa, esošā iebrauktuve



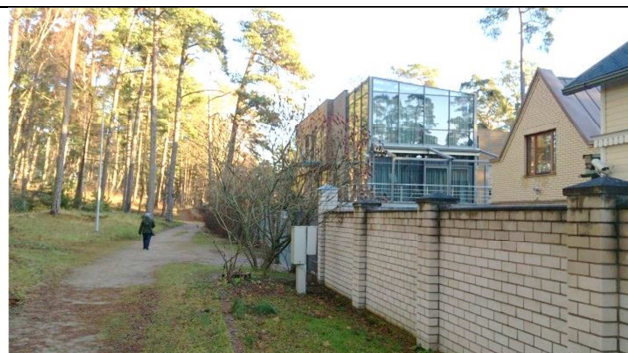
Esošā iebrauktuve, piekļūšana pie ēkas kad. Nr.13000081306003



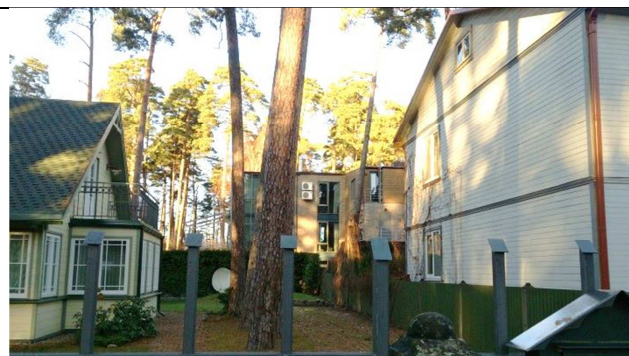
Blakus esošā apbūve Bērzaunes ielā 1, Jūrmalā



Skats uz esošo apbūvi no ziemeļu puses



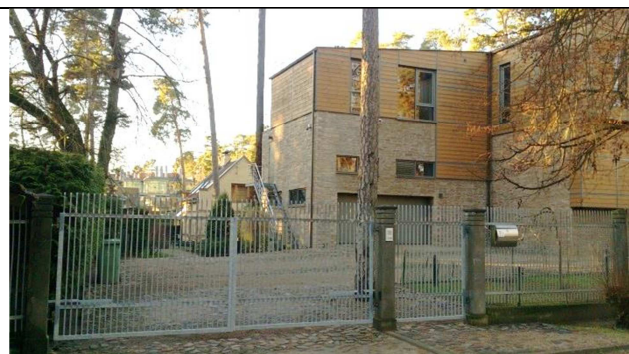
Skats uz esošo apbūvi no ziemeļu puses



Kopskats uz esošo apbūvi no Dzintaru prospekta



Kopskats uz esošo apbūvi no Dzintaru prospekta



Esošā apbūve Āraišu ielā 2, Jūrmalā, kad. Nr.13000081306001, skats no Āraišu ielas, esošā iebrauktuve zemesgabalā



Āraišu iela pie detālplānojuma teritorijas skats uz ziemeļiem no Dzintaru prospekta

Transports un pieklūšana.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve. Detālplānojuma teritorijai transporta pieklūšana tiek nodrošināta no Āraišu ielas, kā arī no esošās iebrauktuves plānotā velociņa sarkano līniju robežās, zemesgabala ziemeļu pusē. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošo iebrauktuvju atrašanās vietas. Iebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā. Izstrādājot pārbūves projektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot pieklūvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot esošo piebraucamo ceļu rekonstrukciju, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un Latvijas Valsts standarti un citu spēkā esošo normatīvo aktu prasības - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Āraišu iela sarkano līniju robežās ir 10 platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Āraišu iela ir E kategorijas ielas.

E kategorijas iela – iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju..

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 18km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 20 minūšu laikā ar automašīnu,
- 23km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 100m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 3,5 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

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

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no Āraišu ielā esošā ūdensvada (D63).

Kanalizācija tiek novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Āraišu ielā (D160).

Elektroapgāde tiek nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem Āraišu ielā.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Āraišu ielā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām.

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 aizsargjoslas.

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (kods 7311010300);
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā (kods 7311010100);
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Valts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un objekti (kods 731401602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

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

Ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 5.aprīļa lēmumu Nr.190 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2 apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.17 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Āraišu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā tika izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums, paredz savstarpējo sadalījumu starp darījumu, atpūtas un dzīvojamo apbūvi, zemesgabalā attīstot dzīvojamo apbūvi un darījumu vai atpūtas funkciju. Saskaņā ar 27.08.2013. Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēto projektu Nr.1702, zemesgabala darījumu funkcijas apbūves blīvums – 20% un dzīvojamās apbūves blīvums – 15%. Ar 2014.gada 18.jūnija Aktu (kods 14035660130000) tika pieņemta ekspluatācijā viesu māja un dzīvojamā māja.

Zemesgabala īpašnieces vēlme ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus Āraišu ielā 2, Jūrmalā, paredzot esošo ēku pārbūvi (rekonstrukciju) un nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam. Zemesgabala īpašnieces vēlme ir uzlabot ēkas funkcionālo risinājumu, atbilstoši savām vajadzībām, paredzot lifta telpu piebūvi.

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Āraišu ielā 2, Jūrmalā nosaka savrupmājas un pakalpojumu objekta – viesu mājas pārbūves nosacījumus Jauktā dzīvojamās

apbūves teritorijā (6JDz). Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums -25%, intensitāte – 65%, minimālā brīvā teritorija - 45 %, savrupmājām - 50%.

Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē.

Ar 2012.gada 5.aprīļa lēmumu Nr.190 un saistošiem noteikumiem Nr.17 apstiprinātajā detālplānojumā zemesgabalam Āraišu ielā 2 tika veikta kvartāla būvapjomu izpēte. Vidējais izpētes teritorijas būvapjoms ir 2193kub.m., iespējamais atļautais būvapjoms ar 20% palielinājumu -2632kub.m.

2015.gada 9.jūlijā ar lēmumu Nr. 291 „Par detālplānojuma projekta zemesgabalam Dzintaru prospektā 47, Jūrmalā, apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums, kurā tika aprēķināts un noteikts vidējais ēkas būvapjoms - 2901,3kub.m, un noteikts iespējamais ēkas būvapjoms - 3481kub.m. Zemesgabala Dzintaru prospektā 47 rietumu daļa robežojas ar Āraišu ielu, un atrodas pretī zemesgabalam Āraišu ielā 2.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un pieļaujamos ēku būvapjomus detālplānojuma teritorijai ielas pretējā pusē - Dzintaru prospektā 47, secināms, ka plānotā ēku pārbūve Āraišu ielā 2, ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Pārbūves rezultātā netiks pārsniegts iepriekš minētajos un apstiprinātajos detālplānojumos noteiktais vidējais būvapjoms. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti 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.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Āraišu ielā, saskaņā ar MK noteikumu „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"" prasībām.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar MK noteikumiem „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība””.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās un detālplānojuma teritorijā. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura var tikt veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Detālplānojumā nav paredzēta esošo elektroapgādes komunikāciju pārbūve.

Detālplānojumā ielu apgaismojumam SIA „Jūrmalas Gaisma” nosacījumi netika izvirzīti.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā paredzēta no esošā gāzes pievada ar spiedienu līdz 0.005 MPa. Detālplānojumā nav paredzēta esošo komunikāciju pārbūve.

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritorijā saglabātas esošās SIA „Lattelekom” komunikācijas un esošie pieslēgumi SIA Lattelecom tīkliem – sakaru kabeļi uz ēkām Āraišu ielā 2.

Saskaņā ar apstiprināto detālplānojumu blakus esošajam zemesgabalam Dzintaru prospektā 47, Jūrmalā, SIA „BB Studija” ir uzsākusi Āraišu ielas ar cieto segumu izbūves projekta izstrādi. Minētā projekta izstrādei ir izsniegti SIA Lattelecom tehniskie noteikumi Nr.36-18/2218/1198 no 17.07.2015. un tehniskie noteikumi Nr.36-18/2218/1576 no 25.08.2015.

Ņemot vērā to, ka Āraišu ielas projekta izstrāde ir uzsākta, bet šobrīd vēl konkrēti risinājumi Jūrmalas Būvvaldē nav iesniegti, detālplānojuma dokumentācijai tika pievienoti SIA Lattelecom nosacījumi ielas izbūvei, lai turpmākā projektēšanas gaitā vērstu uzmanību šai informācijai un ievērotu norādījumus, tālāko risinājumu saskaņošanai.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības).

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

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde nodrošināta no esošā ūdensvada Āraišu ielā. Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām Āraišu ielā.

Detālplānojumā nav paredzēta esošo komunikāciju pārbūve.

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumu pārbūvi detālplānojuma teritorijā var paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.