

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Skolotāju ielā 9, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 014 1010 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 16.apriļa lēmumu Nr.176 (protokols Nr.8, 22.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Skolotāju ielā 9, Jūrmalā".

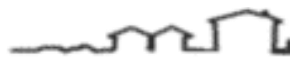
Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem". Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, kurš paredz, ka pilsētās 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.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (2015.25.05., Nr.4.5.-07/3630);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (nosacījumi pieprasīti ar 2015.23.04. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas vēstuli Nr.14-1/1018, bet nav saņemti);
- Veselības inspekcijas (2015.18.05., Nr.10-4/10714/242);
- SIA "Jūrmalas Gaiss" (2015.28.04., Nr.5/4.147);
- SIA "Lattelecom" (2015.27.04., Nr.36-18/2218/776);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2015.30.04., Nr.1-2/45);
- SIA "Jūrmalas ūdens" Meliorācijas nodaļas (2015.29.04., Nr.1-2/43);
- AS "Sadales tīkli" (2015.09.06., Nr.30KI20-03.02/1157);
- AS "Latvijas Gāze" (2015.07.05., Nr.27.4-2/1533);



- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības nodaļas (2015.29.04., Nr.1.1-33/1941);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (2015.29.04., Nr.4.3-17/10);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļas (2015.24.04., Nr.1.1-33/1822);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2015.15.05., Nr.14-1/1147);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas (2015.14.05., Nr.06.05/1086).

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 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Transporta kustības shēma” un „Ielu šķērsprofili”. 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 saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, izvērtēt esošās apbūves pārbūves un/vai atjaunošanas iespējas, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, 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.

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

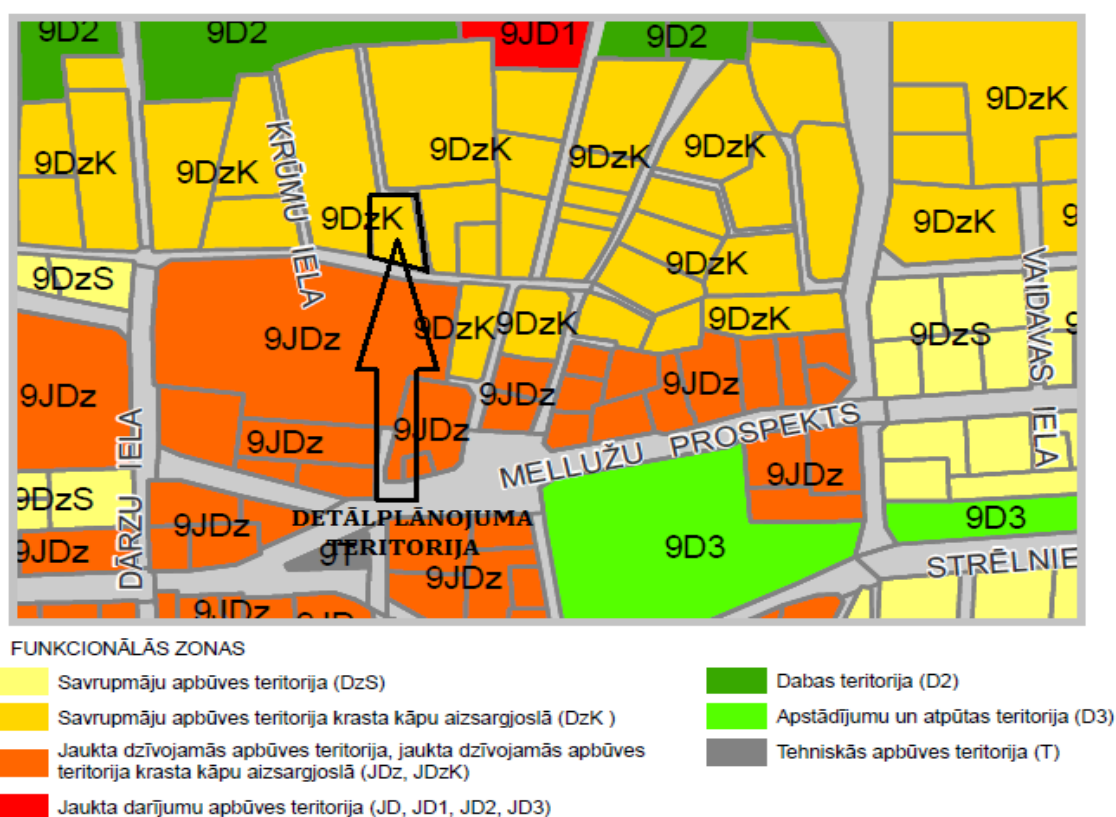
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;

- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4.TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorija plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Skolotāju ielā 9, Jūrmalā, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības 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".

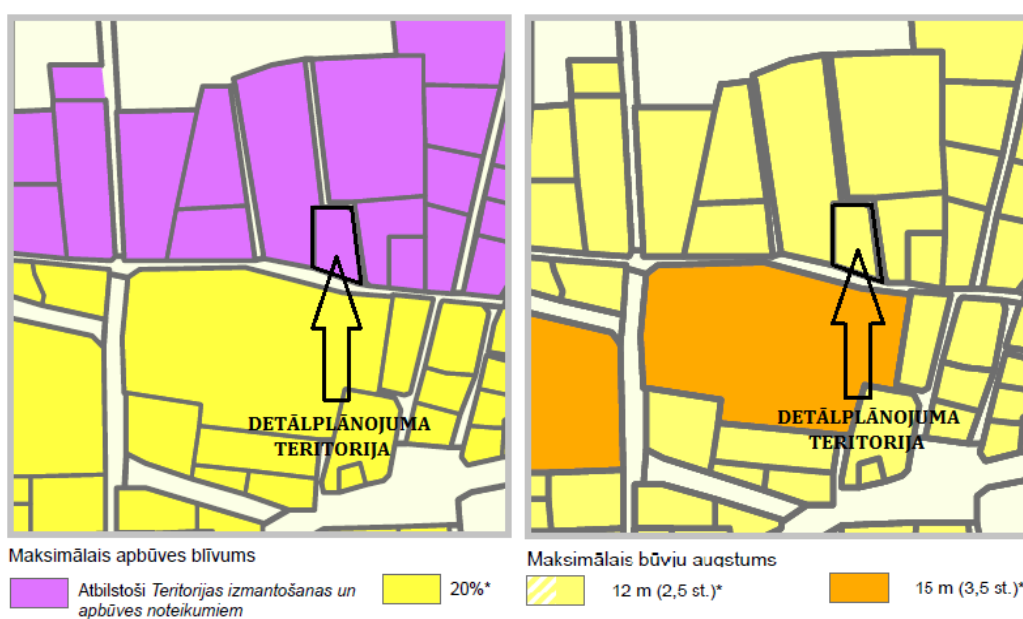


1.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Teritorijas plānojumā Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK) noteikta pašreiz jau apbūvētā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu

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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu ir: maksimālais apbūves blīvums, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 331.2.punktam, – 15%; būves augstums un stāvu skaits - 12 metri, 2,5 stāvi. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu, pie atļautā apbūves blīvuma 15%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 39%, bet minimālā brīvā teritorija ir 60%.

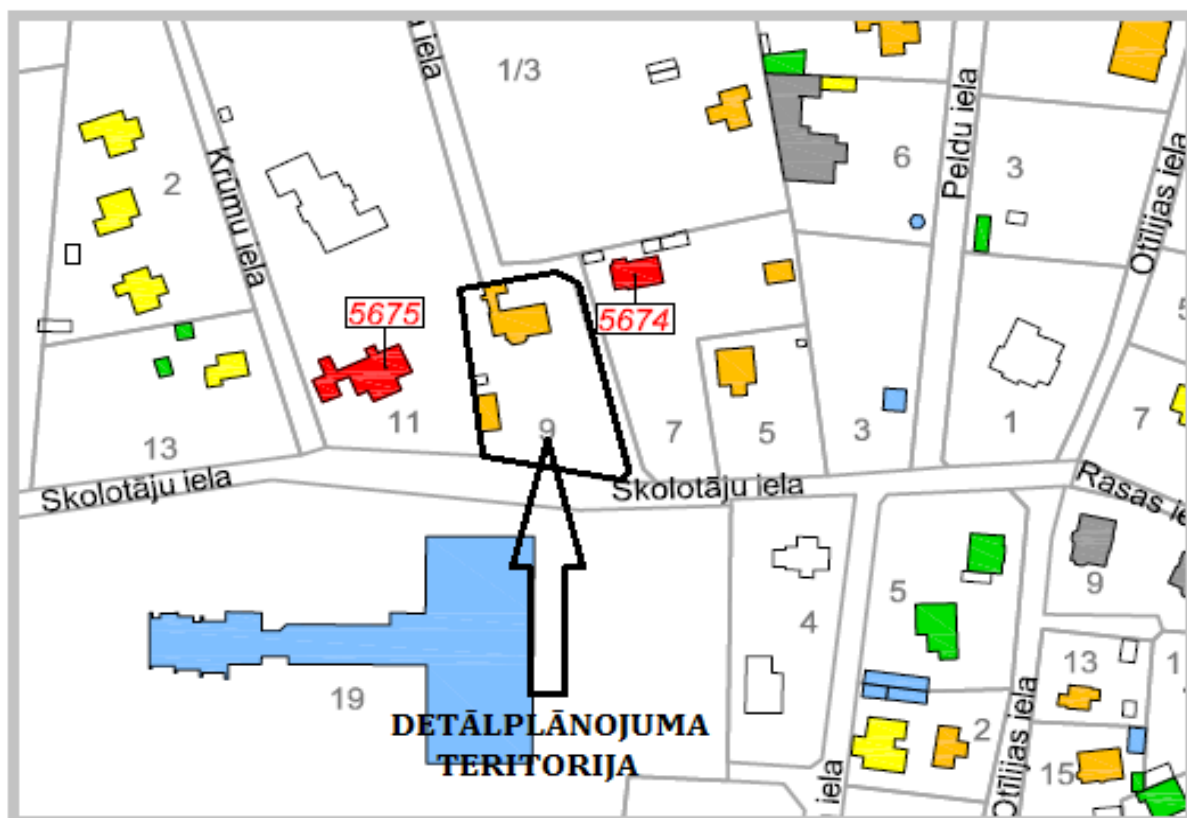
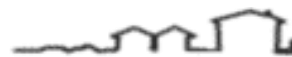


2.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

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. . Sarkano līniju detālplānojums iekļauts pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā “Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā. Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar Skolotāju ielu, bet austrumu un ziemeļu robežojas ar Sporta ielu. Skolotāju ielas un Sporta ielas sarkanās līnijas apgrūrina detālplānojuma teritoriju.

Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības Nr.6092) teritorijā. Teritorijā ir saglabājusies vēsturiskā apbūve, kas teritorijas plānojumā noteikta kā kultūrvēsturiski vērtīga un saglabājam apbūve.



APZĪMĒJUMI

APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

-  Nekustamais kultūras piemineklis – objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
-  Nekustamā kultūras pieminekļa – objekta valsts aizsardzības Nr.

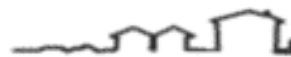
BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

-  Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
-  Fona apbūvi veldojoša būve
-  Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
-  Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
-  Vēsturiska Industriālā būve
-  Pārvērtējama būve

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

-  Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

4.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Jūrmalas apbūves izvērtējums.

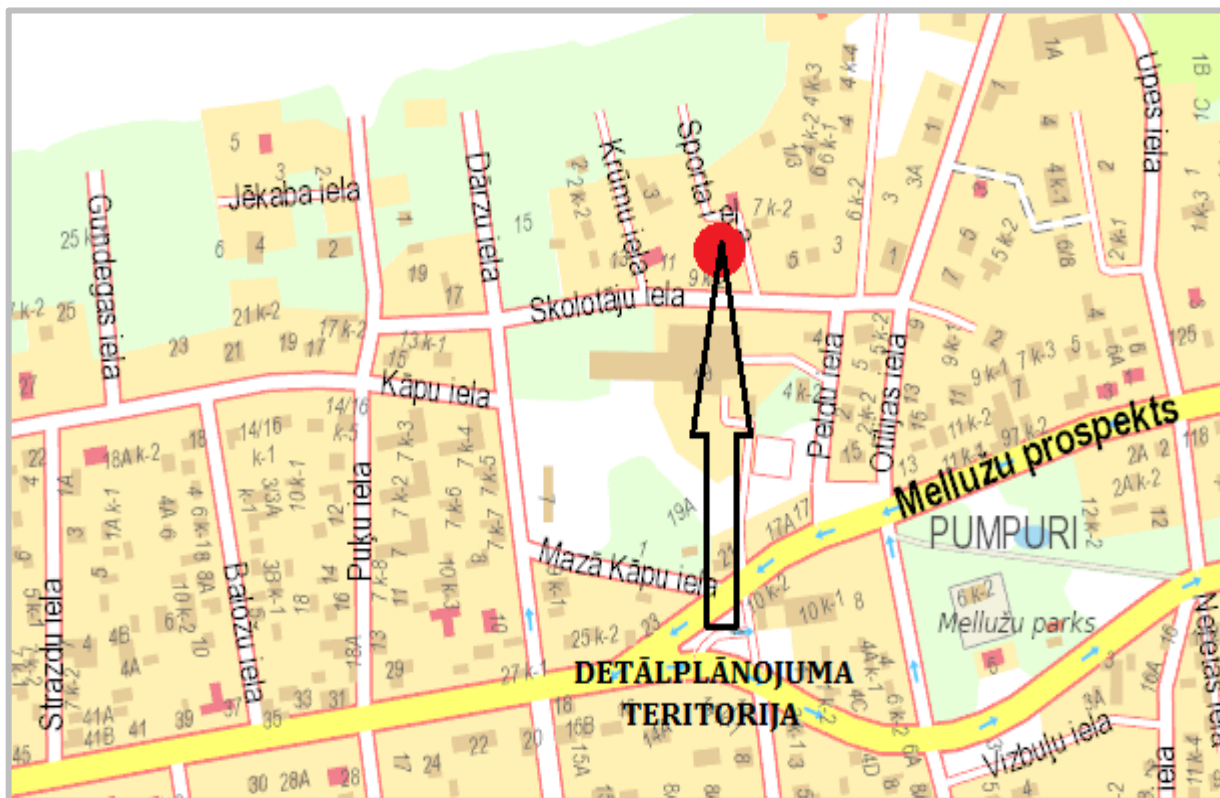


Teritorijas raksturojums

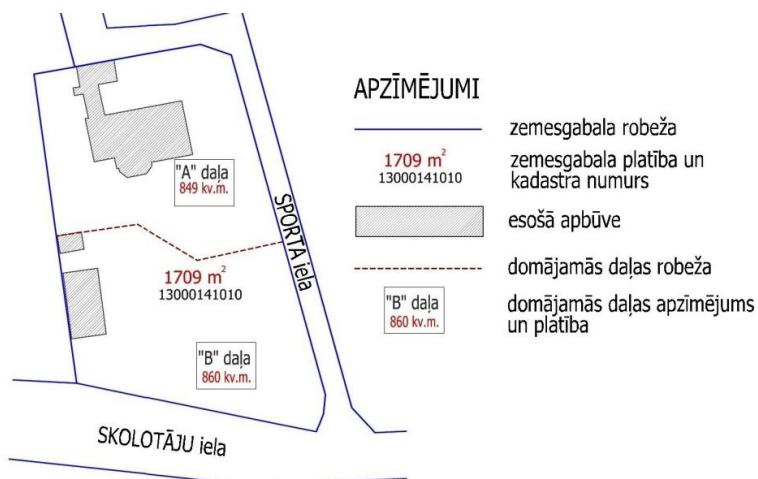
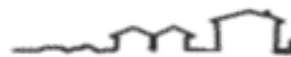


5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija 1709 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, kvartālā starp Skolotāju ielu, Sporta ielu, Dārza ielu un kāpu meža teritoriju. Rietumu, dienvidu un austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas galvenokārt atrodas savrupmāju, dzīvojamā apbūve. 150 metru attāluma no detālplānojuma teritorijas atrodas pludmale un Rīgas jūras līcis, apmēram 5 kilometru attālumā rietumu virzienā atrodas Jūrmalas pilsētas centrs.



6.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums. Uz doto brīdi zemesgabalam ir divi īpašnieki. Teritorijas apsaimniekošana un izmantošana notiek saskaņā ar „Līgumu par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Skolotāju ielā 9, kadastra apzīmējums Nr.1300 014 1010 lietošanas kartības noteikšanu”.

7.attēls. Zemesgabala domājamo daļu shēma.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība	Īpašuma domājama daļa „A”	Īpašuma domājama daļa „B”
Skolotāju iela 9, Jūrmala	13000141010	1709m ²	849m ²	860m ²

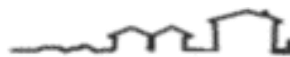
Zemesgabals atrodas apdzīvotā vietā, piejūras krasta kāpu joslā un blīvas savrupmāju apbūves zonā. Apkārt esošās ēkas galvenokārt ir līdz 2 stāviem augstas savrupmājas. Savrupmājas atrodas gan rietumu, gan austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas. Dienvidu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka.



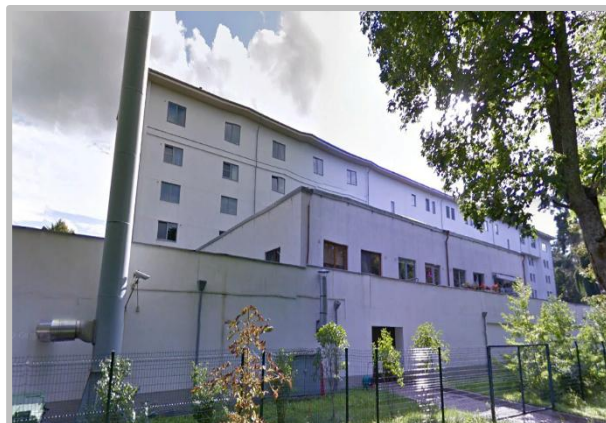
8.Attēls. Skolotāju ielā 5 esošā apbūve.



9.Attēls. Skolotāju ielā 7 esošā apbūve.



10.Attēls. Peldu ielā 5k-2 esošā apbūve.



11.Attēls. Mellužu prospektā 19 esošā apbūve.

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma, teritorijas neapbūvētajās platībās reljefs ir līdzens. Lielākā daļa detālplānojuma teritorijas ir saimnieciskās darbības ietekmēta un to veido ēkas, bruģēti celiņi un zālāji.

Detālplānojuma teritorijā atrodas divas dzīvojamās ēkas un viena palīgēka. Dzīvojamā ēka ar būves kadastra apzīmējums 13000141010002 novietota detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļā, pie Skolotāju ielas, dzīvojamā ēka ar būves kadastra apzīmējums 13000141010001 novietota detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā, pie Sporta ielas. Abas detālplānojuma teritorijā esošās ēkas, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, ir kultūrvēsturiski vērtīgas un saglabājamās ēkas.

Būvju tehniskie apbūves rādītāji

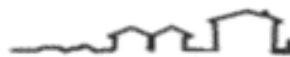
Būves kadastra apzīmējums	Apbūves laukums	Būvtilpums	Apbūves platība	Stāvu skaits
1300 014 1010 001	159,60m ²	441m ³	130 m ²	2
1300 014 1010 002	50,7m ²	169m ³	50,9m ²	1,5
1300 0141 010 003	9,5m ²	21m ³	9,5m ²	1

Esošais zemesgabala apbūves blīvums ir 12,9%.

Uz doto brīdi notiek dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 014 1010 002 rekonstrukcija atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2015.gada 13.janvāra izsniegtajai būvatļaujai Nr.59.



12.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



13.Attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums 13000141010002).



14.Attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā ēka (būves kadastra apzīmējums 13000141010001).



15.Attēls. Detālplānojuma teritorija.

Pieklūšana teritorijai tiek nodrošināta no Skolotāju ielas un Sporta ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, Skolotāju iela un Sporta iela ir E kategorijas ielas. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanas funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi un augstākās kategorijas ielām. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Sporta iela nodrošina piekļuvi pludmalei un Rīgas jūras līcim.

Skolotāju ielas sarkano līniju platums ir 12 metri, bet Sporta ielas sarkano līniju platums - 6 metri. Gan Skolotāju iela, gan Sporta iela ir bez asfalta seguma, ielām nav izbūvētas gājēju ietves.



16.Attēls. Sporta iela ar izeju uz pludmali.



17.Attēls. Skolotāju iela.



Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Vides un dabas resursu aizsardzības 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;
- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Skolotāju ielas sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.;
- Sporta ielas sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Apbūve

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves nosacījumus teritorijai, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido noteiktā būvlaide un apbūves līnija (sk. grafisko daļu, karte Nr.2 – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana).

Būvlaide tiek noteikta, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 176.1. punktam, 3 metru attālumā no Skolotāju ielas sarkanajām līnijām un Sporta ielas sarkanajām līnijām. Teritorijas ziemeļu daļā būvlaide tiek noteikta pa Sporta ielas sarkanajām līnijām, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 180.punktam – *būvlaidi var precizēt detālplānojumā.*

Zemesgabalā esošās dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumiem 13000141010001 un 13000141010002 ir kultūrvēsturiski vērtīgas un saglabājamās ēkas. Veicot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama esošo ēku rekonstrukcija (pārbūve) ar apjomu palielināšanu vai renovācija (atjaunošana), atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša, nodrošinot vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu, apdarē pielietojot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojuma principiem ēkas fasādē. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas.

Ēku un būvju īpašniekam atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), bet nepārsniedzot detālplānojumā noteiktos (esošos) apbūves rādītājus.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 136.2.punkts nosaka „*veicot būves rekonstrukciju¹, saglabā tās apjomu proporcijas, stilistiku, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu*

¹ Rekonstrukcija- atbilstoši Būvniecības likuma jēdzienu skaidrojumam nozīmē „pārbūve” un „lietošanas veida maiņa”;

apdari, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījumam” un 136.3. punkts nosaka „veicot būves renovāciju², saglabājams tās apjoms, konstruktīvā sistēma, jumta forma, fasāžu elementi un apdare”.



Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktu, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, 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 neietver palīgēkas. Aprēķina teritorijā ietver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības pretēja pusē), vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.

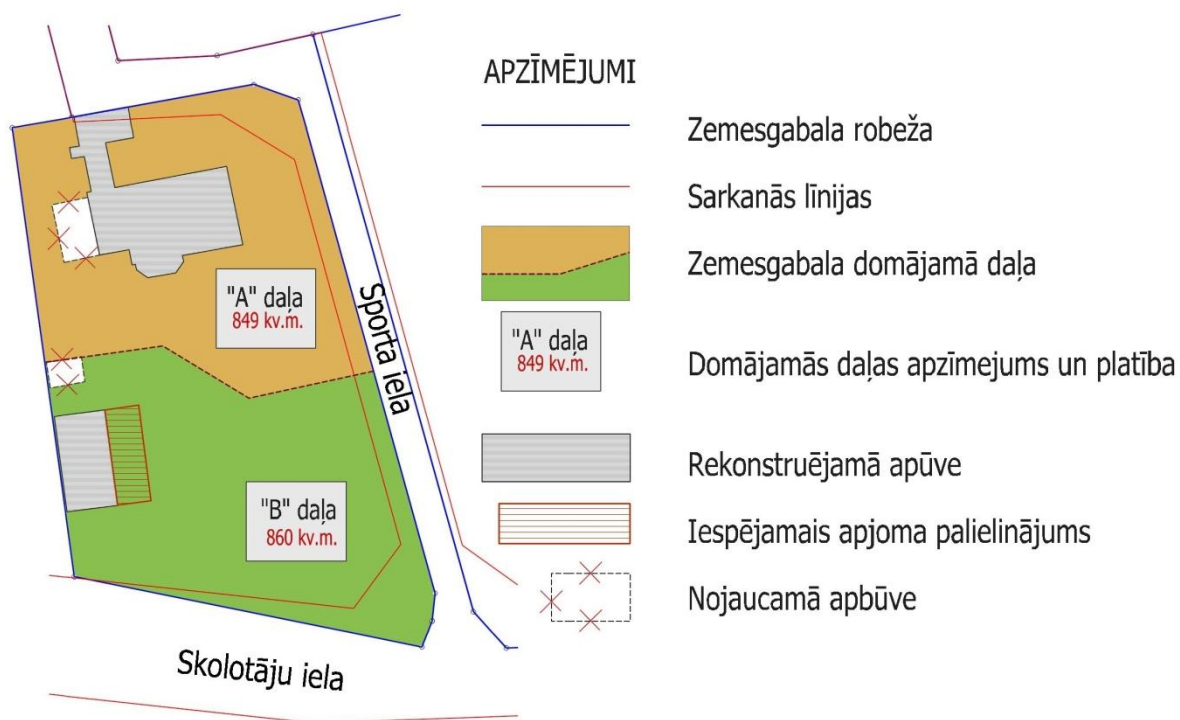
18.Attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošo teritoriju apstiprinātie detālplānojumi.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar zemes vienību Skolotāju ielā 11, Jūrmalā. 2010.gada 3.jūnijā Jūrmalas pilsētas dome izdeva saistošos noteikumus Nr.34 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Skolotāju ielā 11 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. Apstiprinātajā detālplānojuma redakcijā tika veikta kvartāla ēku un būvju apjomu analīze.

Saskaņā ar veikto izpēti kvartāla vidējais būvapjoms sastāda 1245m², pieļaujamais ēku apjoms ar 20% palielinājumu ir 1494m². 2013.gada 3.oktobrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.566 „Par detālplānojuma projekta zemesgabalam Jūrmalā, Sporta ielā 1/3 apstiprināšanu”. Apstiprinātajā detālplānojumā iekļautā zemes vienība Sporta iela 1/3 robežojas ar zemesgabalu Skolotāju ielā 9. Apstiprinātajā detālplānojuma redakcijā tika veikta kvartāla ēku un būvju apjomu analīze. Saskaņā ar veikto izpēti kvartāla vidējais būvapjoms sastāda 1965m², pieļaujamais ēku apjoms ar 20% palielinājumu ir 2358m².

² Renovācija – atbilstoši Būvniecības likuma jēdzienu skaidrojumam nozīmē – „atjaunošana”.

Tā kā iepriekšminētajos, apstiprinātajos detālplāņos tika veiktas ēku un būvju apjomu analīzes un šo detālplānojumu teritorijas robežojas ar detālplānojuma teritoriju, tad par zemesgabala Skolotāju ielā 9 pieļaujamo ēkas būvapjomu pieņemam apstiprināto detālplānojumu vidējo, noteikto būvapjomu, kas sastāda $(1494\text{m}^2 + 2358\text{m}^2) : 2 = 1926 \text{ m}^2$. Detālplānojuma risinājums pieļauj abu ēku rekonstrukciju ar apjoma palielināšanu.



19. Attēls. Teritorijas apbūves shēma.

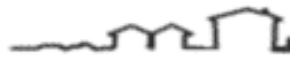
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorijā maksimālais apbūves blīvums – 15%, minimālā brīvā zaļā teritorija – 60%. Ēku augstums tiek noteikts 10m, bet stāvu skaits 2 stāvi. Atbilstoši noteiktajam stāvu skaitam apbūves intensitāte tiek noteikta 30%.

Apbūves rādītāju sadalījums zemesgabalam Skolotāju ielā 9, Jūrmalā

<i>Zemesgabala adrese</i>	<i>Zemesgabala platība</i>	<i>Apbūves blīvums</i>	<i>Max. apbūves intensitāte</i>
<i>Domājamās daļas apzīmējums</i>			
Skolotāju iela 9	1709m ²	15%	30%
„A” daļa	849 m ²	18.8%	37.6%
„B” daļa	860 m ²	11.25%	22.5%

Labiekārtojums

Detālplānojuma teritorijai 2015.gada novembrī tika sniegts atzinums „Par piekraste, meža, zālāju biotopiem un vaskulāro augu sugām Jūrmalā, nekustamajam īpašumam Skolotāju iela 9”. Atzinumu sagatavoja vaskulāro augu, ķērpju, mežu un virsāju, purvu, zālāju, jūras piekrastes biotopu eksperte Inga Straupe. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā sastopami tikai antropogēni ietekmēti un apsaimniekoti biotopi.



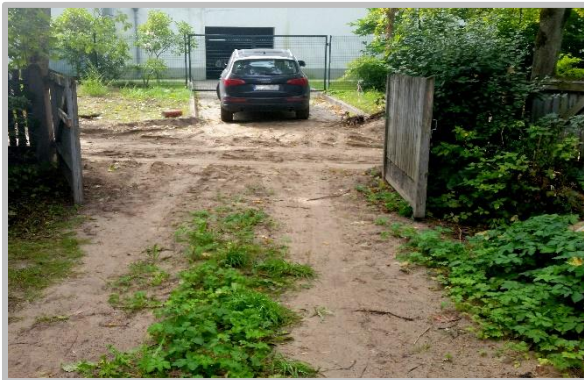
Teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī netika konstatēti Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi. Teritorijā no bioloģiskās daudzveidības viedokļa saudzējamas un saglabājamas bioloģiski vecas parastās priedes.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Mellužu kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Veicot teritorijas apzaļumošanu ieteicams izvēlēties Jūrmalai raksturīgos koku stādījumus. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra saistošie noteikumi Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība”.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs 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.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana ēkai, kura atrodas tuvāk pie Skolotāju ielas (būves kadastra apzīmējums 13000141010002) tiek nodrošināta no Skolotāju ielas, ēkai, kura atrodas tuvāk pie Sporta ielas (būves kadastra apzīmējums 13000141010001), pieklūšana tiek nodrošināta no Sporta ielas.



16.Attēls. Esošā iebraktuve no Skolotāju ielas.



17.Attēls. Esošā iebraktuve no Sporta ielas.

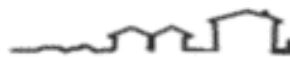
Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās iebraktuvju atrašanās vietas. Iebraktuves ir atļauts precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā.

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

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 (kods 7311010100);
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā (kods 7311010300);
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Valts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā un objekti (kods 731401602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Detālplānojuma teritorijas dienvidu, austrumu un ziemeļaustrumu daļā atrodas Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (kods 731203100).

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 konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Gāzes apgāde

Gāzes apgāde pie Skolotāju ielas tuvāk esošajai dzīvojamai ēkai (būves kadastra apzīmējums 13000141010002) ir iespējama no Skolotāju ielā esošā vidēja spiediena gāzesvada. Gāzes apgāde pie Sporta ielas tuvāk esošajai ēkai (būves kadastra apzīmējums 13000141010001) perspektīvā ir iespējams no perspektīvā gāzes vada Sporta ielā. Perspektīvais sadales gāzesvads paredzams ar spiedienu līdz 0.4MPa projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros.

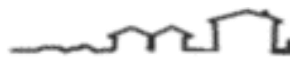
Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni un īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Teritorijas gāzes apgādes tehnisko projektu, sadales gāzes vada novietni Sporta ielā paredzēt atbilstoši AS "Latvijas Gāze" izdotajiem tehniskajiem noteikumiem un Ministru kabineta 2014.30.09. noteikumiem Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums".

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Elektroapgādes



inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Pie Skolotāju ielas tuvāk esošās apbūves (būves kadastra apzīmējums 13000141010002) ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) uzprojektētajām komunikācijām Skolotāju ielā (Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības projekta 2.kārta). Pie Sporta ielas tuvāk esošās apbūves (būves kadastra apzīmējums 13000141010001) ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) uzprojektētajām komunikācijām Sporta ielā (Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības projekta 2.kārta).

Vietas ūdensvadu un saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Elektroniskie sakaru tīkli

Zemesgabalā esošo apbūvi, sakaru nodrošināšanai, iespējams pieslēgt pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Sporta ielā. Esošās SIA “Lattelecom” komunikācijas ir saglabājamās, nodrošinot to nepārtrauktu darbību.

Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešamas izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA “Lattelecom”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem, Latvijas Republikas Elektronisko sakaru likuma prasībām, Latvijas būvnormatīvu un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.