

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 9.jūlija lēmumu Nr.288 (protokols Nr.12, 37.punkts) “ Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts, kas nosaka, 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.

Detālplānojums zemesgabalam Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā izstrādāts 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 februārī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstuma sistēmā (LAS -2000,5),(SIA „GEO JŪRMALA”).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „ Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra 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 (14.08.2015., Nr.4.3-17/15);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (17.08.2015., Nr.1.1-33/3445);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa, (07.08.2015.,Nr.1.1-33/3324);

- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (18.09.2015., Nr.14-1/2416);
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (24.08.2015., Nr.4.5-07/5629) ;
- Veselības inspekcija, (18.08.2015., Nr.10-4/19170/413);
- AS "Sadales tīkls" Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (26.08.2015. Nr.30KI20-03.02/1719);
- AS „Latvijas Gāze”, (14.08.2015., Nr.27.4-2/2925);
- SIA "Lattelecom", (31.07.2015., Nr.36-18/2218/1446);
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, (03.08.2015., Nr.5/4-249);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (04.08.2015., Nr.1-2/75);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (04.08.2015., Nr.1-2/72);
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība, (07.09.2015., Nr.VM5.7-7/803);
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (19.08.2015., Nr.06-05/1992);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti 27.07.2015., Nr.14-1/2006, bet nav izsniegti);

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.

Detālpārplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālpārplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2015.gada 22.jūlijā, eksperte Sindra Elksne, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.120 - derīguma termiņš 27.07.2017;
- SIA „GEO JŪRMALA” 2015.gada februāra inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā epochā 2000,5 (LAS-2000,5);
- VZI Nacionālais botāniskais dārzs, Latvijas dendrologu biedrības Eksperta Andreja Svilāna (sert.Nr.007, derīgs līdz 01.12.2019) Atzinums par koku stāvokli un apsaimniekošanas pasākumiem zemes īpašumā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 25;
- SIA „BalticGeo” Reģ. Nr.40003806816 „Ģeotehniskās izpētes darbu pārskats” (Licence Nr.CS16ZD0019);
- SIA „BRASA SBS” Pārskats par hidroģeoloģisko izpēti Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I. sējums.

1.Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālpārplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

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 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).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paredzēt jaunas daudzfunkcionālas, publiskas ēkas būvniecības nosacījumus, nosakot maksimālos apbūves rādītājus zemesgabalā - apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, 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.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

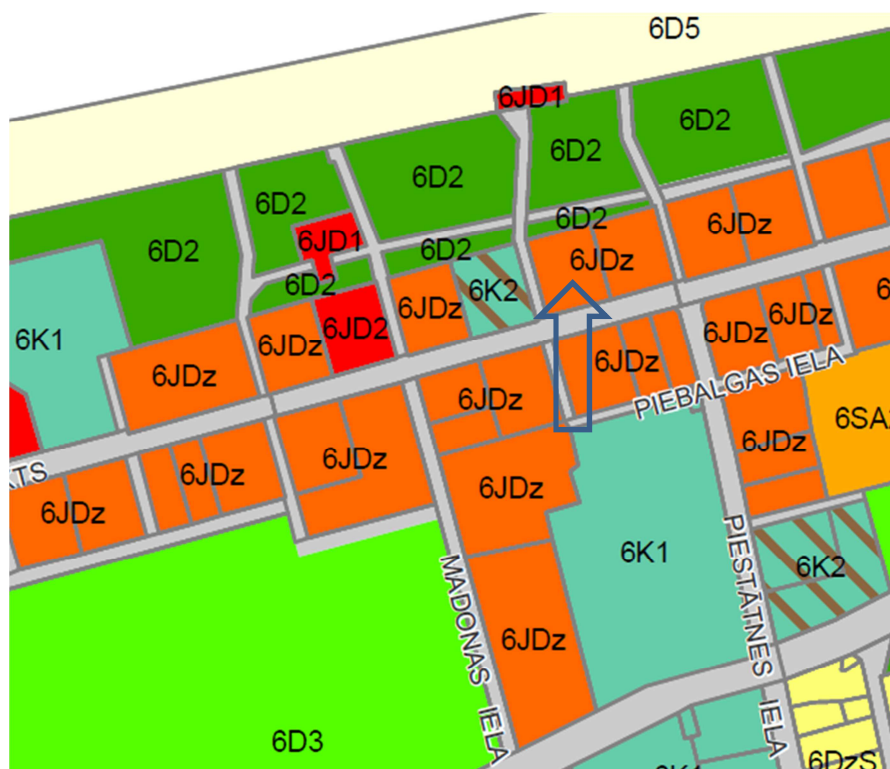
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;

- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

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” zemesgabals Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā atrodas **Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz)**, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā un detalizētas plānošanas teritorijā.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Jaukta kūrorta teritorija (K2)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

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

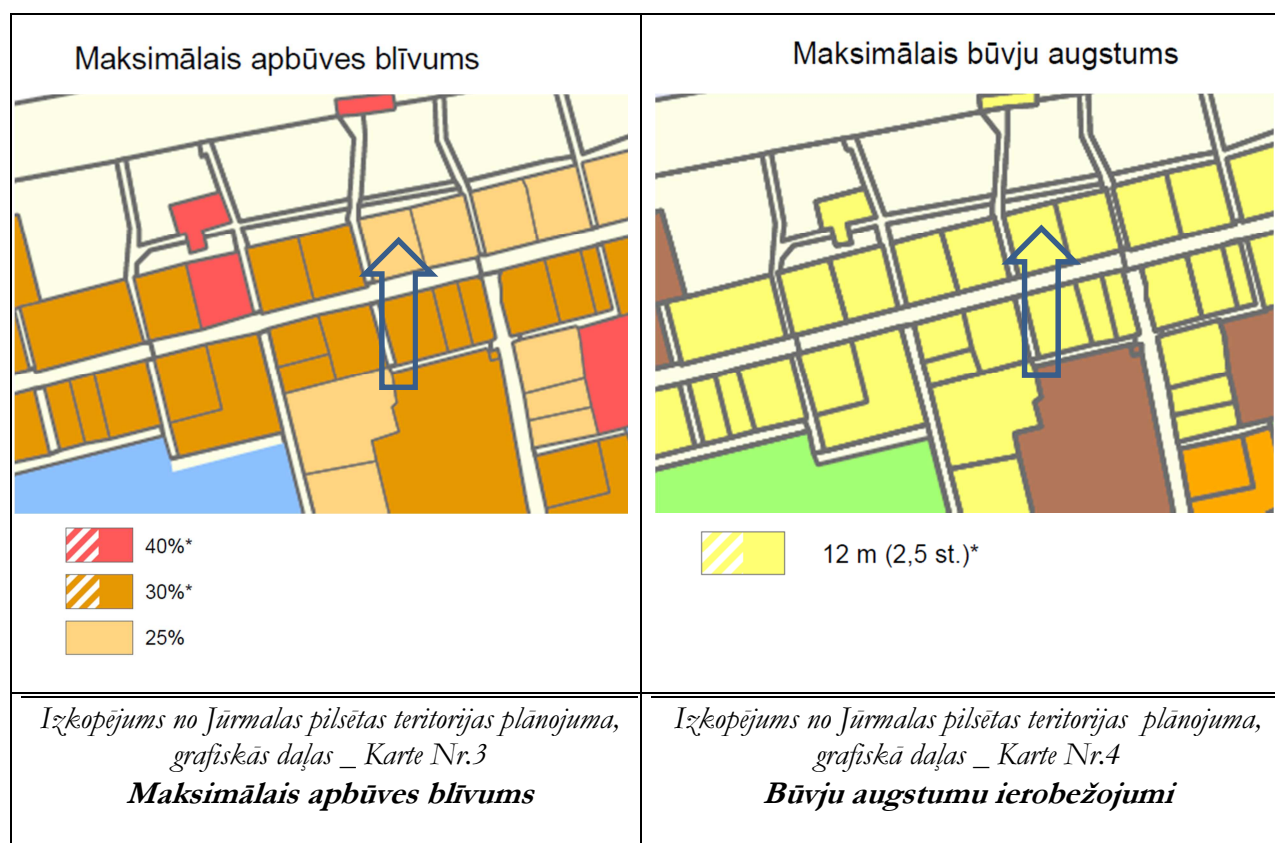
Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Teritorijas plānojumā 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 pakalpojumu objektu attīstība.

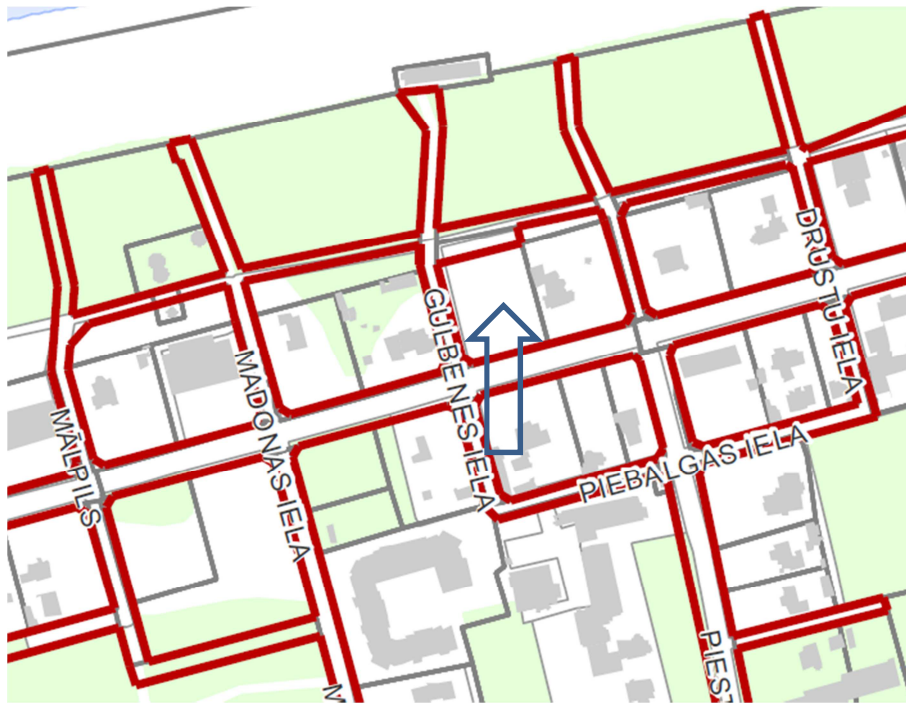
Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz), atļautā izmantošana ir savrupmāja, daudzfunkcionālā ēka, pakalpojumu objekts, drošības dienesti, pārvaldes objekts un reliģisko ceremoniju objekts.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	25 %
maksimālā apbūve intensitāte	65 %
minimāla brīvā zaļā teritorija	45 %; 50% savrupmāju apbūvei
būves augstus 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 līniju detālplānojums iekļauts teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā “Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā.



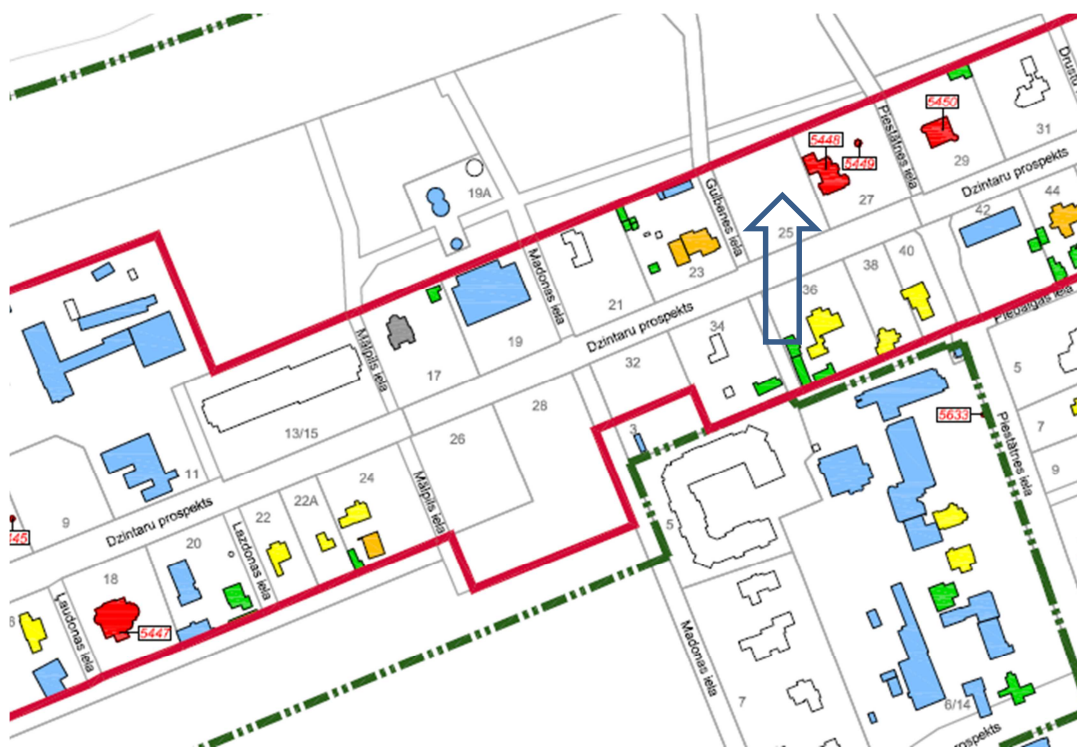
Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas _ Karte Nr.6
Sarkano līniju plāns

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

Zemesgabals Dzintaru prospektā 25 atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083) teritorijā un ir tā daļa. Zemesgabalā vēsturiskā apbūve nav saglabājusies.



Zemesgabala tiešā tuvumā atrodas vietējas nozīmes arhitektūras pieminekļi Dzintaru prospektā 27 „dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības nr.5448) un „lapene” (valsts aizsardzības nr.5449).



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 5447 Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.

BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

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

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.

Jūrmalas pilsētā gadu gaitā mainās tās arhitektoniskais veidols. Pilsēta kļūst arhitektoniski daudzveidīgāka, tajā vecā apbūve un jauno arhitektūras stilu apbūve pastāv līdzās, papildinot un izceļot katra laikmeta būtiskākās iezīmes.

Sobrīd pilsētas arhitektoniskais raksturs netiek asociēts vienīgi ar pusotra stāva koka apbūvi ar klasisko verandu un tās sīkrūtotu stiklojumu, pilsētai ir raksturīga arī moderna un jauna apbūves ar lielākiem apjomiem. Pēdējo gadu laikā, pateicoties straujiem būvniecības procesiem, daļu Dzintaru prospekta teritorijas aizņem jaunā apbūve ar lielākiem apjomiem un lielāku stāvu skaitu.

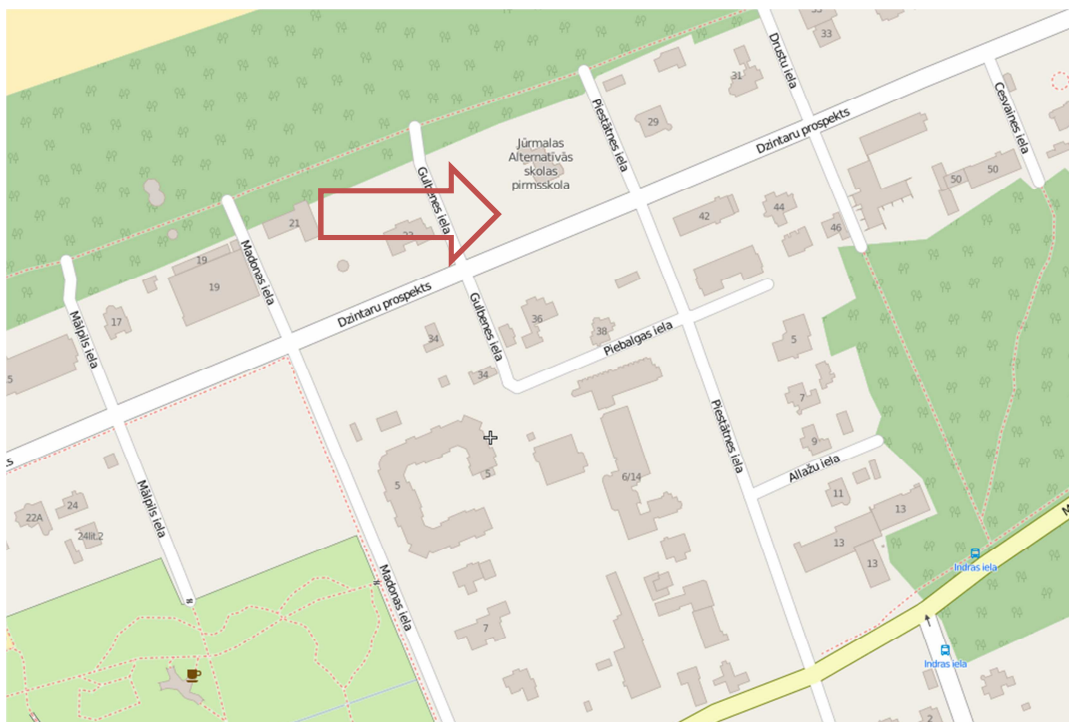


Dzintaru prospekta vizuālais tēls ir strauji mainījies. Jaunā apbūve, galvenokārt, tiek veidota vizuāli vieglu apjomu kārtojumā, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, gaišu fasādes apmetuma krāsojumu un koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvās detaļas, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi. Jaunās apbūves klātbūtne Dzintaru prospektā sakārto vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu par prestižu apbūves dzīvojamo teritoriju. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošajos zemesgabalos galvenokārt atrodas jaunā apbūve ar lieliem apjomiem.

ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija atrodas Dzintaru rajonā, teritorijā starp Dzintaru prospektu, Gulbenes ielu, Piestātnes ielu un perspektīvo veloceļu.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 008 1201), zemesgabala platība 3335m².



Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma teritorija dienvidos robežojas ar Dzintaru prospektu, tā pretējā pusē ir izbūvētas jaunas mazstāvu daudzdzīvokļu ēkās, pakalpojumu un kūrorta objekti, kas realizēti apstiprināto detālplānojuma ietvaros.



Gulbenes ielas turpinājums dienvidu virzienā no Dzintaru prospekta



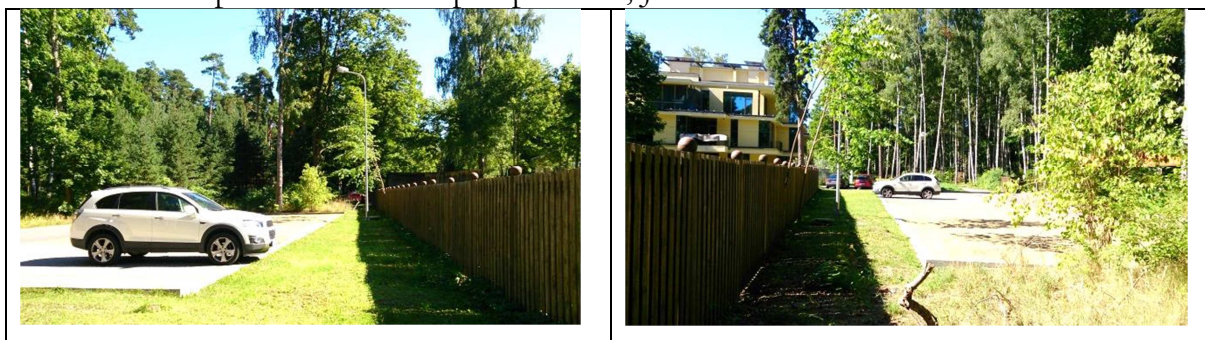
Detālplānojuma teritorijas rietumu pusē izbūvētā Gulbenes iela.
Skats no Dzintaru prospekta uz ziemeļiem.



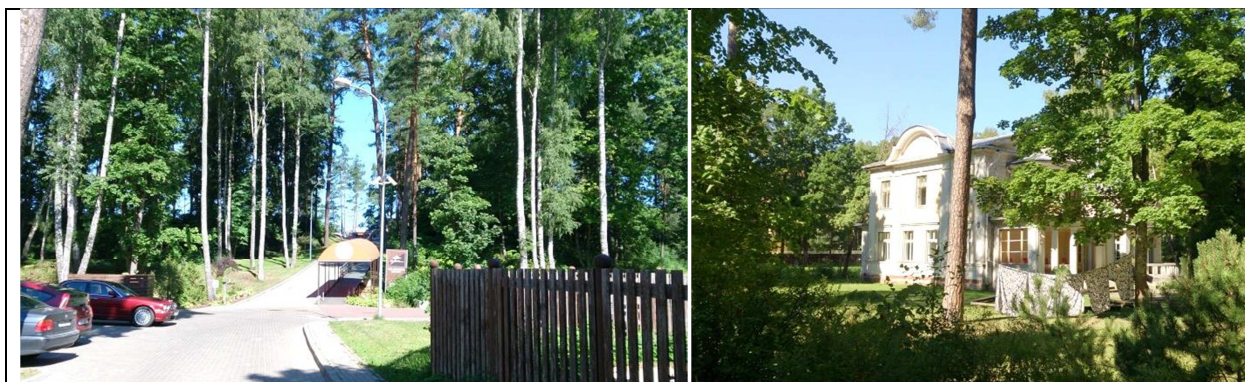
Blakus zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā
notiek būvniecība saskaņā ar apstiprināto detālplānojumu.



Būvniecības process Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā



Ziemeļu pusē atrodas plānotā veloceļiņa trase un autostāvlaukums, kas izbūvēts pludmales viesu, restorāna un viesnīcas „Lighthouse Jurmala” apkalpei.



Austrumu robeža piekļaujas zemesgabalam ar vēsturisko apbūvi Dzintaru prospektā 27.

Zemesgabalam ir kvadrātveida forma, teritorijas reljefs ir līdzens. Teritorijai veikta 22.07.2015. veikta bioloģiskā izpēte. Zemesgabals atrodas intensīvi apbūvētā piekrastes līdzenumā. Šajā teritorijā nav sastopami kāpu zonai raksturīgie biotopi un koku sugas. Teritorija ir klaja ar atsevišķi augošiem kokiem. Skaidri konstatējams, ka vēsturiski teritorija bijusi apbūvēta, būves ir nojauktas, vietām saglabājušies ēku pamati un citas apbūves paliekas..

Teritorija norobežota ar žogu. Apsēkotajā teritorijā nav konstatēti ne Latvijā ne Eiropas Savienībā aizsargājami biotopi. Daļu teritorijas aizņem apbūves demontāžas laikā uzirdināta augsne. Teritorija pēc ēku nojaukšanas nolīdzināta, apaugusi ar skraju ruderālu sugu veidotu augāju, podagras gārsu, ložņu vārpatu.

Apsēkotajā teritorijā ir konstatētas atsevišķas lielu dimensiju priedes, kas ir ainaviski vērtīgas tradicionālas piekrastes ainavas saglabāšanai pilsētvidē.

Tā kā teritorijā nav konstatēti ne Latvijā ne Eiropas Savienībā aizsargājami biotopi, tad teritorijas apbūve neradīs kaitējumu aizsargājamiem biotopiem Latvijā.

Detālpārplānojuma teritorijai tika izstrādāts VZI Nacionālā botāniskā dārza, Latvijas dendrologu biedrības Eksperta Andreja Svilāna (sert.Nr.007, derīgs līdz 01.12.2019)

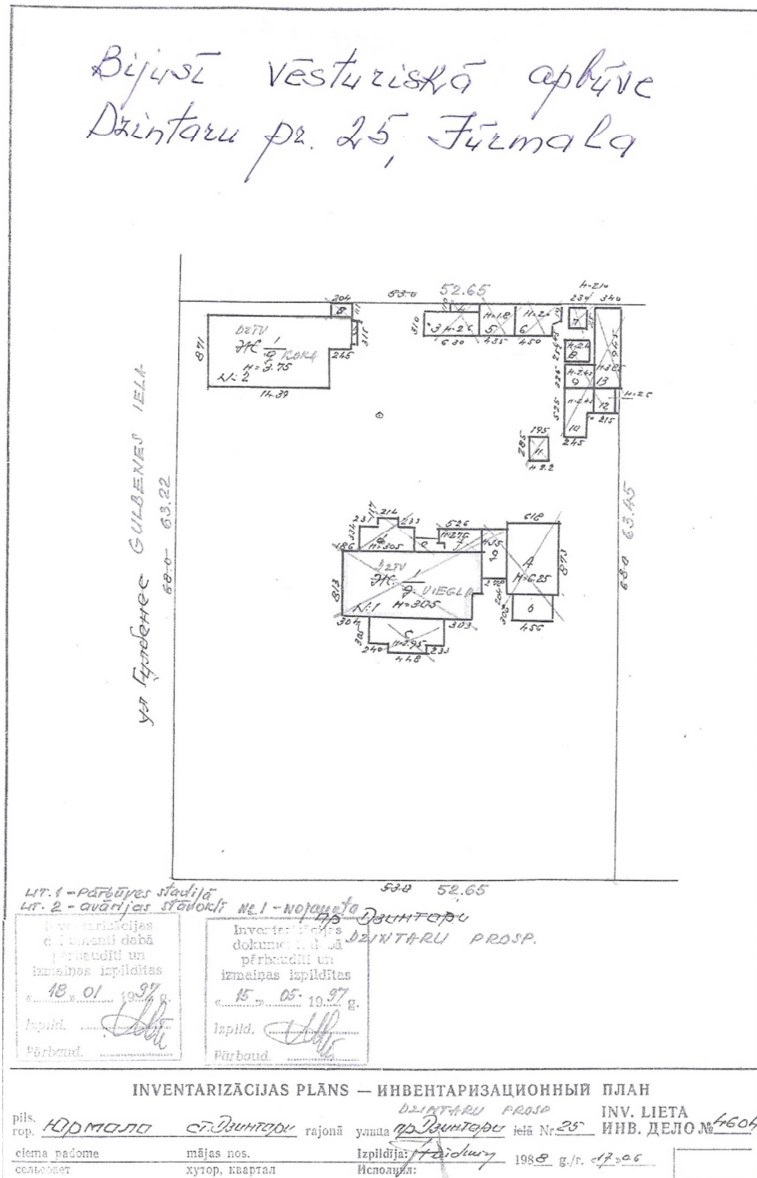
„Atzinums par koku stāvokli un apsaimniekošanas pasākumiem zemes īpašumā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 25. Teritorijā konstatēti 38 koki. Teritorijā nav konstatēti valsts nozīmes dabas pieminekļi – dižkoki.

Teritorijā konstatēti vairāki koki, kas rada tiešu un nepārprotamu apdraudējumu cilvēkiem un infrastruktūrai, kā arī potenciāli bīstamie koki. Detālplānojumā tie uzrādīti kā izcērtamie koki, atbilstoši dendroloģiskās izpētes rekomendācijām.

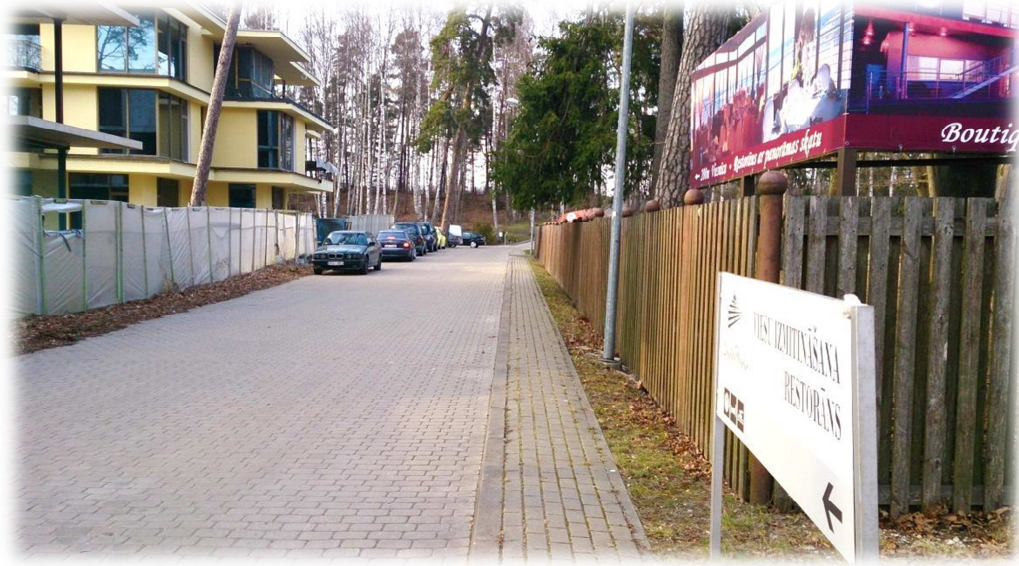
Teritorijā konstatētas vairākas neliela līdz vidēja auguma kļavas, kas ir tipiska koku-nezaļu suga urbānos apstākļos. Vairākas no kļavam ieaugušas priežu vainagos. Pieļaujama un pat nepieciešama kļavu izciršana un aizvietošana ar skuju koku sugām.

Atbilstoši augsnes apstākļiem un ūdens režīmam detālplānojuma teritorijā pārsvarā aug lapu koki, priežu īpatsvars ir neliels. Uz doto brīdi teritoriju veido nepievilcīgu, degradētu ainavu. Teritorijas neefektīvā izmantošana atstāj negatīvu ietekmi uz pilsētas ekonomiku.

Perspektīvā teritorijas attīstība dod papildus labumu, spēcīgi ietekmējot apkārtējo pilsētvidi. Teritoriju atjaunošana labvēlīgi ietekmētu nekustamā īpašuma cenas teritorijas apkaimē. Pielāgoti plānošanas ierosinājumi, kuros ņemtas vērā sabiedriskās vajadzības, var dod maksimālu ieguldījumu pēc degradēto teritoriju atjaunošanas ne tikai plašai sabiedrībai, bet arī to būvētājiem un īpašniekiem. Rezultātā tiek veicināta konkrētās degradētās teritorijas un arī plašāka apvidus ilgtspējīga attīstība.



TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Gulbenes iela pie detālplānojuma teritorijas



Detālplānojuma teritorija, Skats no Dzintaru prospekta



Detālplānojuma teritorija, skats no Gulbenes ielas

Transports un pieklūšana.

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Dzintaru prospektu un Gulbenes ielu. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai plānota no Gulbenes ielas, to precizējot būvprojekta izstrādes gaitā. Gājēju pieklūšanu iespējams risināt arī no Dzintaru prospekta.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuvju atrašanās vietas. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5:2011 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Dzintaru prospekts sarkano līniju robežās ir 20m platumā. Gulbenes ielas sarkanās līnijas ir 10m.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar D1 kategorijas ielu - Dzintaru prospektu. D kategorijas ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojumus ar C un E kategorijas ielām. D kategorijas ielām ir savienošanas, pieklūšanas un uzturēšanās nodrošināšanas funkcijas. D1 kategorijas ielām būtiskākās ir savienošanas funkcijas. Dzintaru prospekts ir izbūvēts. Brauktuvei ir asfalta segums. Brauktuves abās pusēs ir izbūvētas autostāvvietas. Ietves izvietotas ielas abās pusēs, ieseguma materiāls – bruģis.

Pie detālplānojuma teritorijas rietumu robežas esošā Gulbenes iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas vai to posmi galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām.

Gulbenes iela nodrošina arī pieklūšanas iespēju pludmalei, kā arī savienojas ar pilsētas veloceļa tīklu.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 17 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 14 minūšu laikā ar automašīnu;
- 23 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 26 minūšu laikā ar automašīnu,
- 200 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 5 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija iespējams nodrošināt ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem no esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā.

Ūdensapgādi iespējams nodrošināt no Dzintaru prospektā esošā ūdensvada (D250).

Kanalizācijas notekūdeņus iespējams novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Dzintaru prospektā (D315).

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā. Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā.

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.

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Detālplānojuma risinājuma ir precizētas atļautās izmantošanas:

- Daudzfunkcionālā ēka;
- Pakalpojumu objekts;
- Pārvaldes objekts.

Palīgizmantošana - nedzīvojamo māju palīgēkas.

Atļautā izmantošana noteikta atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 1.pielikuma „Teritorijas atļautās izmantošanas veidu iedalījums” prasībām un daudzfunkcionālas ēkas definīcijai.

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz) prasībām.:

apbūves blīvums – 25%;

apbūves intensitāte – 65%;

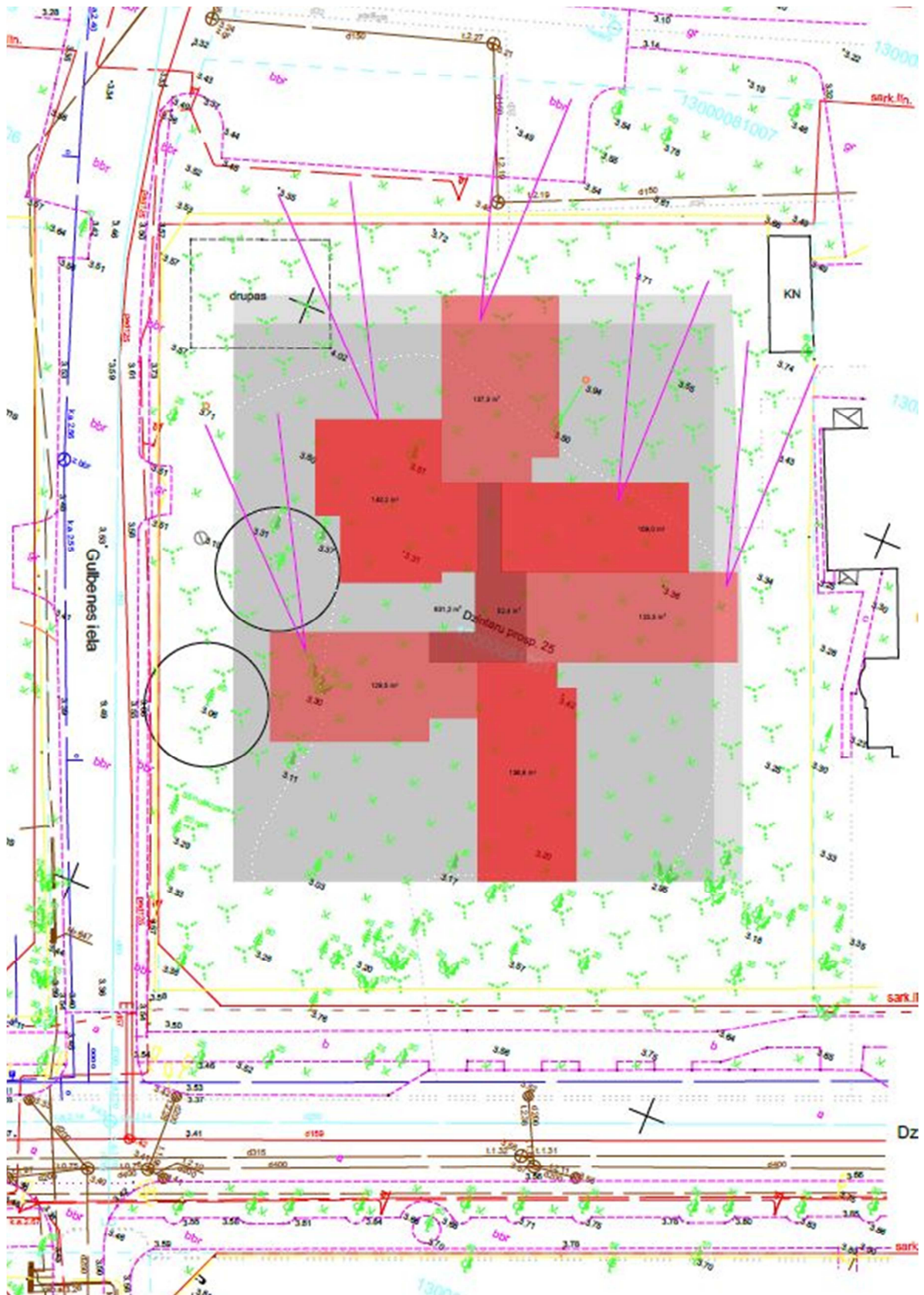
minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%.

maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri

Būves augstuma aprēķinā neietver vertikālus arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, tehnoloģisko iekārtu apjomus, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālos elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. Vertikālie akcenti vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu paslēpšanai jumta plaknē, neaizņem vairāk kā 15% no jumta stāva platības.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka daudzfunkcionālas apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.13 punktu „daudzfunkcionāla ēka – publiska ēka, kurā ir gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Šādā ēkā dzīvokļi ir izvietoti augšējos stāvos un to kopplatība ir mazāka par 50% no ēkas kopējās platības”.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikta virszemes stāvu apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide, kas noteikta 5 metru attālumā no Dzintaru prospekta un 3 m attālumā no Gulbenes ielas sarkanajām līnijām, un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemesgabala ziemeļu un austrumu robežas. Apbūvi ieteicams izvietot zemesgabala vidus daļā, veidojot to vizuāli dalītos arhitektoniskos apjomus, tādējādi nodrošinot pilsētībūvniecības piemineklim un kūrorta videi raksturīgo mazstāvu apbūves raksturu.

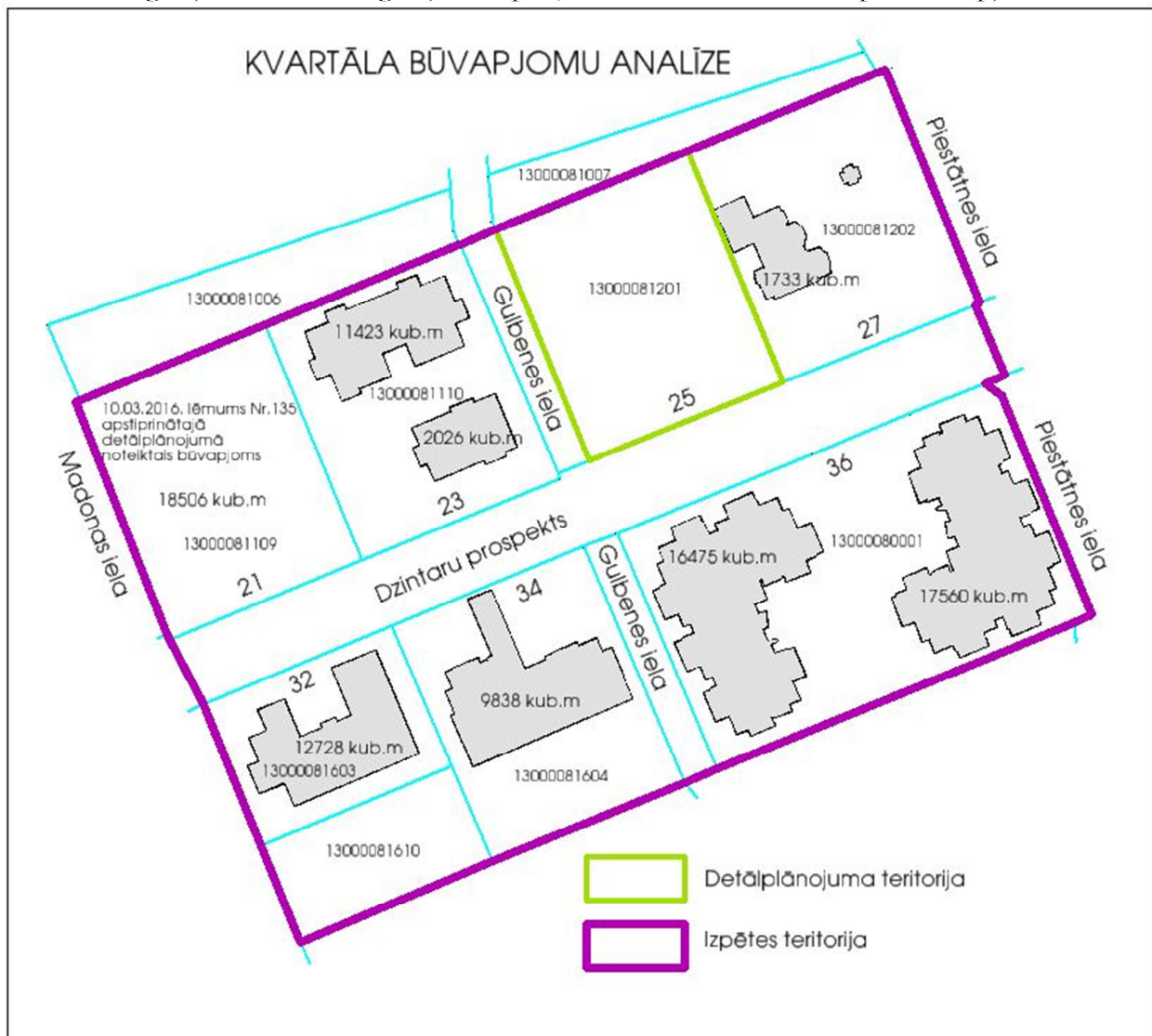


Detālplānojuma ietvaros ir dots priekšlikums iespējamam/ieteicamam ēkas dalīto apjomu izvietojumam zemesgabalā. Izstrādātais ēkas novietnes priekšlikums un būvapjoma kontūra ilustrē plānotās apbūves situāciju un tā nav saistoša. Ēkas novietne, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējams būvprojektā, saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos nosacījumus.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminēkļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojumā noteiktās aprēķina teritorijas zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze.

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 neietver 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 B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.



Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvapjoms ir – 11286 kub.m.

Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijas plānotais dalītais būvapjoms varētu sasniegt 13543 kub.m.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas būvapjomu, secināms, ka plānotā apbūve iekļausies dzintaru prospekta kopējā arhitektūras tēlā. Kvalitatīvas apbūves veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pazemes stāva (pagraba) izbūve zem plānotās apbūves. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.nodaļas 5.apakšnodaļas 5.1.punkts nosaka, ka pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu.

Detālplānojuma apbūves nosacījumi nosaka, ka pieļaujams izbūvēt pagraba telpas zem savrupmājas pirmā stāva, pēc inženierģeoloģiskās izpētes veikšanas un hidroģeoloģiskā slēdzienā izvirzīto prasību ietveršanas būvprojektā.

Gruntsūdens līmenis, saskaņā ar ģeotehniskās izpētes pārskatu sasniedz 1,20 m pēc absolūtās atzīmes. Urbumu vietu absolūtās atzīmes ir no 3,20 m līdz 3,60 m.

Apbūves teritorijā konstatēts vienmērīgs gruntsūdens horizonts. Laukuma centrālajā daļā gruntsūdens līmenis konstatēts 2,24 m dziļumā.

Apbūves projektu, inženierbūvju projektu, vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisiju, ja paredzēta koka nociršana vai saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metriem.

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

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jā saglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide, ievērojot dendrologa atzinumā par koku stāvokli un apsaimniekošanas pasākumiem rekomendācijas

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās teritorijas Z daļai tuvajā priežu mežā. Priekšroka dodama jaunu atsevišķu videi un ainavai atbilstošu koku (ieteicams stādīt dižstādus ar minimālo stumbra apkārtmēru 20 – 25 cm) stādījumu izveidei.

Veicot būvniecību ir jānorobežo koki, lai neveidotos to bojājumi, un jāizvairās no darbības saglabājamo koku vainaga projekcijā, lai izvairītos no sakņu bojājumiem. Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas.

Ja tomēr jāveic rakšanas darbi saglabājamo koku sakņu zonā (minimālais attālums 75cm no koka stumbra), kur sakņu diametrs pārsniedz 1 cm, darbus veikt ar lāpstu. Atraktās saknes nozāģēt perpendikulāri ar rokas zāģi. Apgrieztos sakņu galus uzreiz piesegt. Ja sakņu diametrs ir lielāks par 5 cm, tad komunikācijas jāievieto zem saknēm, tās nebojājot. Komunikācijas koku sakņu zonā jāievieto aizsargcaurulēs. Sausā laikā laikā jānodrošina koku laistīšana.

Būvniecības un teritorijas labiekārtošanas laikā ievērot VZI Nacionālais botāniskais dārzs, Latvijas dendrologu biedrības Eksperta Andreja Svilāna Atzinumā par koku stāvokli un apsaimniekošanas pasākumiem zemes īpašumā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 25 rekomendācijas. Atzinums pievienots detālplānojuma pielikumā 3.sējumā.

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.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

Gāzes apgāde.

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Dzintaru prospektā vai izbūvējot jaunu gāzes pievadu pa Gulbenes ielu.

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

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

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir iespējams pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā līdz plānotajām ēkām. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. 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.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Dzintaru prospektā 25, Jūrmalā atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

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 ūdensnecaurļaidīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības). Ja būvprojektā tiek paredzēta detālplānojumā noteiktā minimālā brīvā (zaļā) teritorija 45%, jāparedz papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai.

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

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgāde

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās.

Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 270kW. 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.

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.

Ielu apgaismojums

Tiek saglabāts Dzintaru prospekta apgaismojums.

Gulbenes ielā gar zemesgabalu apgaismojuma stabos vecos gaismekļus nomainīt pret LED P=73W gaismekļiem ar iekārtām, kas nakts laikā samazina apgaismojuma līmeni.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Dzintaru prospektā. Ugunsdzēsības vajadzībām pie detālplānojuma teritorijas robežas Dzintaru prospektā paredzēt ūdens hidrantu.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".