

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. Teritorijas pašreizējā izmantošana.

1.1. Vispārēja plānošanas situācija.

Zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciemā, Prīmulu iela 14 atrodas kvartālā starp Prīmulu ielu un Kaugurciema ielu un piegulošo pludmales teritoriju. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (izstrādāts 2012.gadā) aplūkojamā teritorija ietilpst "*Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā*" (13DzK), Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā.

Apbūves noteikumos "*Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā*" (13DzK) nozīmē zemesgabalus, kuru primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja, bet sekundārais - viesu nams un sabiedriskās ēdināšanas objekts.

Detalplāna teritorija ietver visu gruntsgabalu 3384 m² un tam rietumu robežai piegulošo Prīmulu ielas posmu. Ziemeļu - jūras - pusē apskatāmais zemesgabals robežojas ar pašvaldībai piederošu zemi - kāpām. Austrumos gruntsgabals robežojas ar privātīpašumu Vijoliņu ielā 70A, bet dienvidos - ar pašvaldībai piederošu zemesgabalu (13D3). Otrā ielas pusē Prīmulu ielā 7 arī atrodas privātīpašums.

Zemesgabala īpašniekam ir nodoms veikt būvniecību viņam piederošajā īpašumā, tādēļ, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, izstrādājams detalplānojums, kas nosaka jaunas apbūves izveidošanas iespējas un apbūves rādītājus. Plānotā teritorijas izmantošanas atbilst Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

1.2. Juridiskais statuss.

Zemesgabals Jūrmalā, Prīmulu ielā 14 ir privātīpašums. Grunsgabala īpašnieki ir fiziskas personas Svetlana Mi enko un Petri Tapio Tuominen, kas ir arī detalplānojuma projekta Pasūtītāji.

1.3. Apgrūtinājumi.

Zemesgabalam ir šādi apgrūtinājumi, ko rada vides un dabas resursu aizsargjoslas un kultūras pieminekļu aizsardzības zona:

- a) Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla - viss zemesgabals 3384 m².
- b) Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu aizsargjosla - viss zemesgabals 3384 m².

Kaut gan zemesgabalu šķērso elektrisko tīklu gaisa vada līnija, tomēr zemes robežu plānā nav fiksēti apgrūtinājumi jeb ekspluatācijas aizsargjoslas.

Detalplānojuma projekta plānoto inženiertīklu shēmā aizsargjoslas gar pazemes inženierkomunikācijām tiek noteiktas.

1.4. Reljefs un augu valsts.

Aplūkojamajai teritorijai ir izteikts reljefs teritorijas Ziemeļu daļā, kura izmaiņas un pārveidošana nebūtu pieļaujama. Pārējā zemesgabalu daļā reljefs ir salīdzinoši līdzens.

Atzinumā par biotopiem īpašumā ūdenstilpnes netika konstatētas. Augšanas apstākļi ir sausas minerālaugsnes.

Zemsedzes sugu sastāvs vidēji bagāts. Īpašuma centrālajā daļā kopts zālājs, savukārt, ziemeļu un austrumu daļā zemsedzes sugu sastāvs paliek nabadzīgāks, augu klājums vienkāršs. Pamežā sastopami pīlādži un Vārpainā konite.

Detalplānojuma teritorija netika konstatētas īpaši aizsargājamās augu sugas.

Tomēr daļa nio īpašuma platības atbilst Latvijas īpaši aizsargājamam biotopam "Mežainas jūrmalas kāpas", kas atbilst Eiropā īpaši aizsargājamam biotopam "2180 Mežainas piejūras kāpas".

Paredzētā būvniecības darbības neietekmēs tuvumā esošās īpaši aizsargājamās dabas teritorijas. Plānojot saimnieciskos pasākumus saglabājami vecākie koki (skatīt "Atzinums par biotopiem īpašumā Prīmulu ielā 14, Kad.nr. 1300 019 1302, Jūrmalas pilsētā" pielikumā), kā arī nav veicama kāpu biotopa norakšana.

1.5. Esošā apbūve.

Šobrīd uz zemesgabala atrodas divas būves: viena vienkāršīga dzīvojamā ēka un viena vienkāršīga palīgēka. Jūrmalas apbūves izvērtējuma kartē dzīvojamā ēkas nozīmi raksturo kā "būvi bez kultūrvēsturiskas vērtības".

Zemesgabals un ēkas tiek izmantoti atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajam primārajam zemesgabalu izmantošanas veidam "*Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā*" - kā savrupmāja.

1.6. Kultūrvēsturiskā pilsētvide.

Detālplāna teritorija ietilps Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā.

Tam rakstuīgi nelieli savrupnami ar vasarnīcām tipisku arhitektūru.

Kultūrvēsturiskā mantojuma klasifikāciju pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas skatīt pievienotajā kartē.

1.7. Esošā inženierthniskā apgāde.

a. Ūdensapgāde

Pilsētas ūdensvada komunikācijas Prīmulu ielā 14 nav izbūvētas.

Zemesgabala teritorijā ir izveidots ūdens urbums.

b. Kanalizācija

Pilsētas kanalizācijas komunikācijas Prīmulu ielā 14 nav izbūvētas.

Zemesgabala teritorijā ir izbūvēta lokālā kanalizācijas sistēma.

c. Elektroapgāde

Objektā esošā elektroapgāde risināta pa 0,4kV piekarkabeļlīniju.

d. Gāzes apgāde

Teritorijai nav izbūvēts gāzes pievads.

e. Telekomunikācijas

Teritorijā nav izbūvēts telekomunikāciju kabelis.

2. Detālplāna risinājumi un to pamatojums.

2.1. Detālplāna tiesiskā bāze.

Detālplānojums zemesgabalam Prīmulu ielā 14 izstrādāts pēc ģeogrāfu Svetlana Mi

enko un Petri Tapio Tuominen pasūtījuma saskaņā ar:

- Jūrmalas pilsētas domes 2014.g. 10.aprīļa lēmumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu;
- Jūrmalas pilsētas domes lēmuma pielikumu Nr.2 "Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei", 2014.gada 10.aprīlis ;
- AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem Nr. 14-1/1560 (30.04.2014) Nr.30K120-03.02/1318 (30.06.2014) un Nr. 30K120-03.02/242 (20.01.2016);
- VAS "Latvijas valsts ceļi" tehniskajiem noteikumiem Nr.4.3.1-635, 2014.g. 20.jūnijs;
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības vēstuli Nr.VM5.7-7/594, 2014.g. 30.maijs;
- LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas vēstuli Nr.06-05/260, 2014.g. 23.maijs;
- LR Veselības ministrijas Veselības inspekcijas nosacījumi teritorijas plānojumam Nr.10-4/11507/337, 2014.g. 21.maijs;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvaldes nosacījumiem Nr.4.5 07/3170, 2014.g. 14.maijs;
- AS „Latvijas Gāze” tehniskajiem nosacījumiem Nr.27.4-2/1927, 2014.g.13.maijs;
- SIA “Lattelekom” tehniskajiem noteikumiem Nr.36-21/2218/958,.g. 9.maijs;
- SIA "Jūrmalas Ūdens”vēstuli Nr.1-2/58, 2014.g. 9.maijs;
- SIA "Jūrmalas Ūdens”tehniskie noteikumi Nr.1-2-3/19, 2014.g. 12.maijs;

- SIA "Jūrmalas Gaisma" nosacījumi Nr.5/4-133, 2014.g. 6.maijs;

Projekta risinājums atbilst šādiem Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem:

- Teritorijas un attīstības plānošanas likums (pieņemts 2011.g. 13.oktobrī);
- Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem (pieņemti 2014.g. 14.oktobrī);
- Latvijas Republikas Aizsargjoslu likums (pieņemts 1997.g. 5.februārī);
- Grozījumi Aizsargjoslu likumā (pieņemti 2015.g. 19.novembrī);
- Latvijas būvnormatīvi.

Detālpārplānojuma projekts izstrādāts, par pamatu ņemot Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus (izstrādāti 2012.g.).

2.2. Teritorijas plānošanas pamatprincipi.

a. Zemesgabala izmantošana.

Zemesgabala Prīmulu ielā 14 plānotā izmantošana atbilst Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajam primārās zemes izmantošanas veidam *Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā* - savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja).

b. Apbūves izvietojums.

Iespējamo jaunās apbūves izvietojumu zemesgabalā nosaka šādi apstākļi:

- 1) meža zemes atrašanās teritorijā;
- 2) Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajam maksimālajam apbūves blīvumam 12%, kas saskaņā ar izstrādāto detālpārplānu, tiek noteikti uz 12%
- 3) Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas

Detālpārplānojums zemes gabalam Jūrmalā, Prīmulu ielā 14 izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajam maksimālajam apbūves augstumam, pēc kartēm 10m / 2 stāvi, kas saskaņā ar izstrādāto detālpārplānu, tiek noteikts uz 10m / 2 stāvi.

Zemesgabala īpašnieks plānos abas esošās ēkas nojaukt un projektēt, un būvēt jaunu savrupmāju. Savrupmājas perspektīvā novietne grafiski fiksēta teritorijas plānotās izmantošanas plānā

c. Pieklūšana.ielas un ceļi.

Teritorijai plānota pieklūšana no Prīmulu ielas.

d. Apgrūtinājumi.

Saskaņā ar izstrādāto detālpārplānu, teritorijā ir noteikti šādi apgrūtinājumi un apbūves izvietojuma ierobežojumi:

- Būvlaide, ko definē meža zemes robeža, iedibinātā būvlaide, jaunas apbūves izvietojuma funkcionālie apsvērumi un apbūves noteikumi;
- meža zeme (0,16 ha);
- aizsargjosla gar pazemes elektrokabeļiem 70 m²;
- Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla 3384m²;
- Vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsargjosla 3384 m².

Esošās sarkanās līnijas netiek grozītas un papildinātas.

e. Inženiertehniskie tīkli.

Telekomunikācijas

SIA „Lattelekom” tehniskajos noteikumos pausta prasība paredzēt vietu, perspektīvā iespējamam elektronisko sakaru tīklu izvietojumam. Elektronisko sakaru tīklu izvietojuma iespējamā vieta tiks precizēta tehniskā projekta stadijā. Šis noteikums fiksēts plānoto inženiertīklu shēmā, tas praktiski realizējams reālu būvdarbu izpildes fāzē.

Elektroapgāde

No teritorijas ziemeļaustrumu stūra līdz esošai apbūvei iesniedzas zemsprieguma gaisvadu elektrolīnijas, kuru projektā paredzēts saglabāt.

Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā.

Tā kā gaisa vadu elektrolīniju sākotnēji nav iespējams pārnest, tad detālplāna projekta ietvaros tiek piedāvāts veidot jaunu elektrības kabeļu trasi detālplāna teritorijā pa zemesgabala dienvidu robežu un elektrolīnija projektētās apbūves vajadzībām plānota sarkano līniju robežās, pa plānotās ielas trasi. Kabeļu pārguldīšanas projekts tiks izstrādāts un praktiskie darbi tiks veikti saskaņā ar „Latvenergo” izdotajiem speciālajiem tehniskajiem noteikumiem.

Perspektīvā iespējams risināt šīs gaisvadu līnijas pārvešanu. Šis noteikums tiks fiksēts plānoto inženiertīklu shēmā, tas praktiski realizējams reālu būvdarbu izpildes fāzē.

Ielu apgaismojums

SIA „Jūrmalas Gaisma” tehniskajos noteikumos izvirzījusi prasību Prīmulu ielā gar zemesgabalu uzstādīt cinkotus ielu apgaismojuma stabus $h=8\text{m}$ un stabos uzlikt diožu / LED / gaismekļus ar iekārtām, kas samazina apgaismojuma līmeni nakts laikā. Šis noteikums tiks fiksēts plānoto inženiertīklu shēmā, tas praktiski realizējams reālu būvdarbu izpildes fāzē.

Gāzes apgāde

AS “Latvijas gāze” tehniskajos noteikumos izvirza prasību paredzēt perspektīvā gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 Mpa novietni ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros, ievērojot attālumus līdz citām pazemes komunikācijām un celtnēm, atbilstoši Aizsargjoslu likumam un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1069 “Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās”. Šis noteikums tiks fiksēts plānoto inženiertīklu shēmā, tas praktiski realizējams reālu būvdarbu izpildes fāzē.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensvads pa Prīmulu ielu un pieslēgums objektam neeksistē un nav izvirzītas nekādas prasības, par perspektīvo ūdens un kanalizācijas tīklu novietojumu, tomēr projektā tiks fiksēta iespējamā tīklu atrašanās vieta plānoto inženiertīklu shēmā, tas praktiski realizējams reālu būvdarbu izpildes fāzē.

Līdz iespējai pieslēgties pie centralizētajam ūdensvadam un kanalizācijas vadam, tiks meklēta iespēja izmantot ūdens urbumu un vietējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas.

Ugunsdrošība

Piebrauktuve zemesgabalam no ielas projektēta 3m plata un 1m plata gājēju ietve. Teritorijai ir 1 iebrauktuve.

Ugunsdrošības attālumi starp ēkām tiks projektēti atbilstoši Latvijas būvnormatīviem.

3. Teritorijas attīstības mērķis un uzdevumi.

Teritorijas attīstības mērķis ir radīt humānu, pievilcīgu un telpiski izsvērti dzīves vidi apskatāmajā pilsētas daļā, ievērojot kopējo Jūrmalas attīstības plānu. Nosakot teritorijas attīstības virzienu svarīgi arī ir savlaicīgi radīt labvēlīgus priekšnoteikumus perspektīvā iespējamiem jauniem inženiertehniskiem risinājumiem.

Teritorijas attīstības uzdevums ir sabalansēt zemes privātīpašnieka un sabiedrības intereses, kas lielā mērā reducējas uz dabas un kultūrvēsturiskās vides aizsardzības prasībām.