

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 14.janvāra lēmumu Nr.12 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 apstiprināšanu" tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 un nolemts izdot saistošos noteikumus Nr.2 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

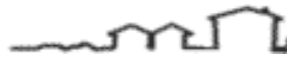
2016.gada 9.februārī Jūrmalas pilsētas domē ir reģistrēts iesniegums ar lūgumu uzsākt detālplānojuma grozījumu izstrādi. 2016.gada 25.februārī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.68 (protokols Nr.2, 43.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Ērgļu ielā 2, Jūrmalā", balstoties uz minēto lēmumu uzsākta detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Ērgļu ielā 2, Jūrmalā.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.punkts, kurš nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā un lokālplānojumā 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".

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. Saistošajiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (07.04.2016. Nr.4.5-07/2682);
- Veselības inspekcijas (01.05.2016. Nr.10-4/11290/186);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (29.04.2016. Nr.14-1/708);
- SIA "Lattelecom" (31.03.2016. Nr.37.1-10/2218/0630);
- SIA "Jūrmalas ūdens"(31.03.2016. Nr.1-2/);
- SIA "Jūrmalas ūdens" par meliorācijas sistēmu (24.03.2016. Nr.1-2/31);
- AS "Sadales tīkls";
- AS "Latvijas Gāze" (08.04.2016. Nr.27.4-2/1026);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (11.04.2016. Nr.4.3-17/4);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežniecības nodaļas (01.04.2016. Nr.1.1-33/1722);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (22.04.2016. Nr.14-1/937);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (25.04.2016. Nr.VM5.7-7/308);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas (25.04.2016. Nr.06-05/1248);



- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (nosacījumi 21.03.2016. pieprasīti ar vēstuli Nr.14-1/710, bet nav izsniegti);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas " (nosacījumi 21.03.2016. pieprasīti ar vēstuli Nr.14-1/700, bet nav izsniegti).

Detālplānojuma izstrādē izmantota sekojoša, informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības joma eksperta atzinums (2015.gada 10.augusts, atzinumu sagatavoja sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle);
- Meža inventarizācija (2015.gada 1.jūlijs, inventarizācijas veicējs Arnolds Prokopovičs, SIA "Mežierīcība");
- Pamatnes ģeotehniskā izpēte (2014.gada novembris – decembris, SIA "MARKVARTA ģeotehniskais projekts");
- Koku dendroloģiskā inventarizācija un dendrologa slēdziens par pazemes būves potenciālo ietekmi uz vidi un kokiem (SIA „KOKU EKSPERTS” 2016.gads);
- Inženiertopogrāfiskais plāns (SIA „ABC COUNSTRUCTION” 2014.gada 29.novembris).

Detālplānojuma sastāvs:

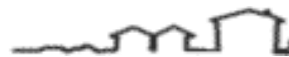
I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokumenti, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

1. **Paskaidrojuma raksts** ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.
2. **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
3. **Grafiskā daļa**, kura sastāv no 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Ielas 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 grozījumu izstrādes mērķis ir veikt grozījumus ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 14.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.2 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērģļu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprinātajā detālplānojumā, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42



“Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātā teritorijas plānojuma prasībām.

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.

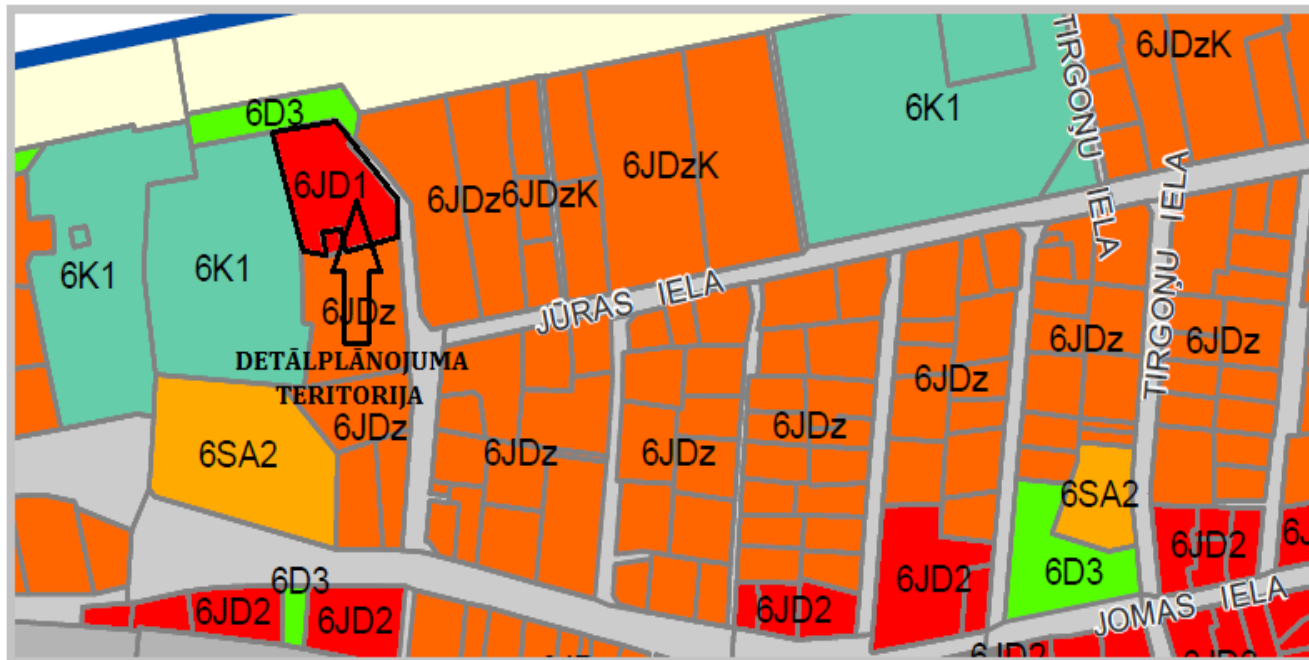
1.3.DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

- teritorijas plānot (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumu;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOSANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

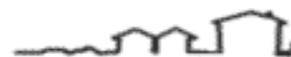


FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)

- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Pludmale (D5)

1.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas karte – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

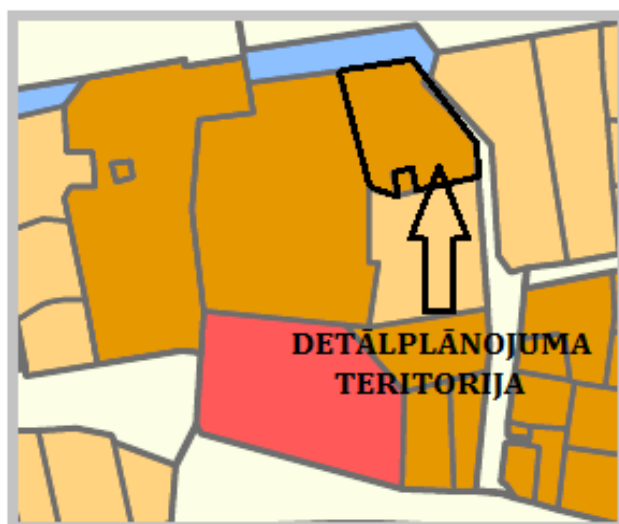


Zemesgabals Jūrmalā, Ērgļu ielā 2, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Jauktas darījumu apbūves teritorijā (6JD1), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

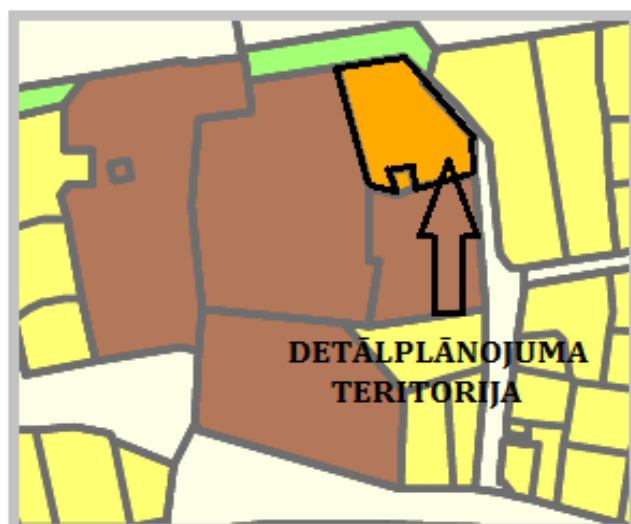
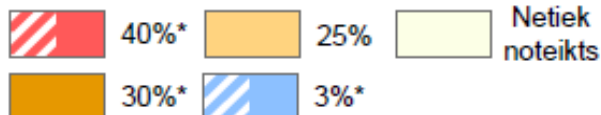
Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Jauktas darījumu apbūves teritorija (6JD1), atļautā izmantošana ir kūrorta iestāde, kūrorta objekts, sabiedriskās ēdināšanas objekts, pludmales centrs, glābšanas dienests.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu:

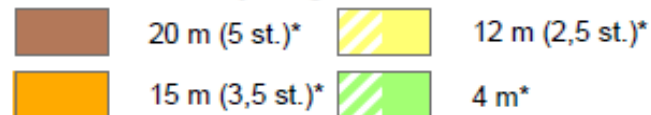
maksimālais apbūves blīvums	30 %
maksimālā apbūves intensitāte	105 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	40 %
būves augstums un stāvu skaits	15 m (3,5 stāvi)



Maksimālais apbūves blīvums



Maksimālais būvju augstums

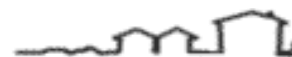


2.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

3.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas Majoru rajonā, Ērgļu ielas galā, teritorijā starp Jomas ielu un pludmali, apdzīvotas vietas centrālajā daļā, piejūras kāpu zonā, savrupmāju un sabiedriski nozīmīgu ēku apbūves joslā, tiešā jūras pludmales tuvumā.



4.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorijas rietumu un austrumu robežai pieguļ meža platības, kuru reljefu veido kāpu vaļņi.



5., 6.attēls. Detālplānojuma teritorijais rietumu un austrumu robežai pieguļošās teritorijas.



7., 8.attēls. Detālplānojuma teritoriju un nekustamo īpašumu Jūras ielā 1, Jūrmalā, savienošs gājēju tilts. Tilta pamati atrodas uz zemes gabaliem, kas kopumā apgrūtina objekta apsaimniekošanu un turpmāku izmantošanu. Īpašuma tiesības uz tiltu nav konstatētas un būve nav reģistrēta zemesgrāmatā.

Ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Rīgas jūras līcis un pludmale. Blakus esošā Majoru pludmale ir viena no populārākajām sauļošanās un mierīgās atpūtas vietām Jūrmalas pilsētā. Pateicoties detālplānojuma teritorijas novietojumam tiešā pludmales tuvumā, situācijai, ka jūras virzienā no detālplānojuma teritorijas sākas ar krūmāju apaugusi nogāze, detālplānojuma teritorija reljefā atrodas vairākus metrus augstāk nekā pludmale, no detālplānojuma teritorijas paveras plaša Rīgas jūras līča ainava, kuru veido liedags ar priežu meža līniju fonā.



9.attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošā pludmale un gājēju promenādē.

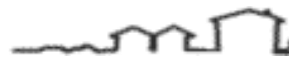


10.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no pludmales, izeja uz pludmali.



11.attēls. Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošā pludmele.

Jūras ielas un Ērgļu ielas krustojuma tuvumā izvietota jauna laikmetīga apbūve, kas vizuāli veido šo ielu noslēgumu un iezīmē nosacītu vēsturiskās apbūves teritorijas robežu ar jaunās apbūves teritorijām. Jūras ielas un Ērgļu ielas krustojuma tuvumā satiekas gan vēsturiskā, gan jaunā arhitektūra.



12.attēls. Esošā daudzstāvu apbūve nekustamajā īpašumā Ērģļu ielā 4, Jūrmala. Nekustamais īpašums robežojas ar detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas. Sākotnēji ēka būvēta kā sanatorijas „Marienbāde” guļamkorpuss, pēc ēkas rekonstrukciju ir pārbūvēts par daudzfunkcionālu ēku. Ēka var uzskatīt par pilsētbūvniecisku akcentu, kas noslēdz Jūras ielas perspektīvi.



13.attēls. Daudzdzīvokļu ēka nekustamajā īpašumā Ērģļu ielā 6. Otrā vieta nominācijā „Koka būve” konkursā „Latvijas Būvniecības Gada balva 2015”.

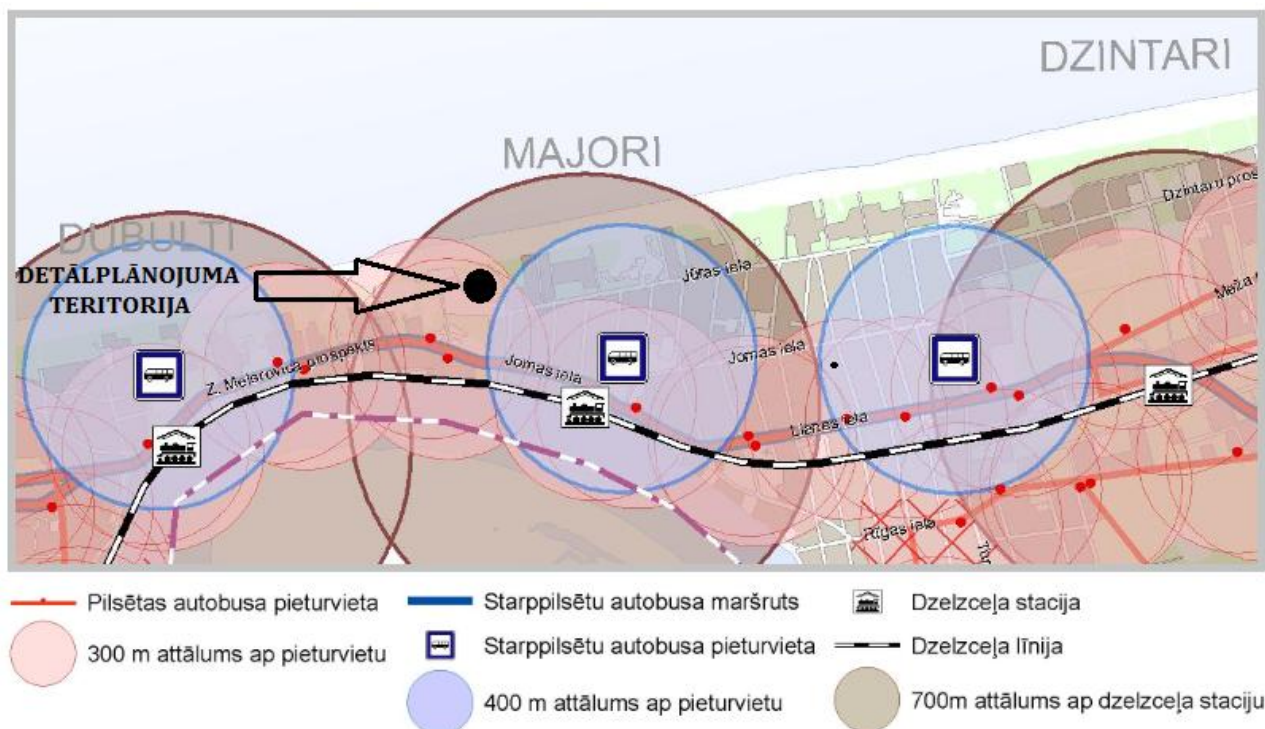


14.attēls. Apbūve Jūras ielā 3, Jūrmala. Koka dzīvojamā ēka- arhitektūras piemineklis (aizsardzības Nr.5495), vēsturiska vasarnīca. Ēka celta 1897.gadā.



15.attēls. Dzīvojamā ēka Jūras ielā 2, Jūrmala. Neoklasicisma koka būve, arhitektūras piemineklis (aizsardzības nr. 5494). Ēka celta 1909.gadā, rekonstrukcija veikta 1997.gadā.

Detālplānojuma teritorija ir pievilcīga kā kūrorta teritorija, jo atrodas nelielā attālumā no Jomas iela, taču tajā pašā laikā ir atvērta no aktīvākās un skaļākās pilsētas daļās, sniedzot iespēju izbaudīt mierīgāku atmosfēru. Jomas ielas aktīvākā daļa no detālplānojuma teritorijas atrodas 700 metru attālumā un, ejot kājām, sasniedzama 8 minūšu laikā. Teritorija atrodas 500 metru attālumā ziemeļrietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra un 24 kilometru attālumā ziemeļrietumu virzienā no Rīgas pilsētas centra. Ērtu detālplānojuma teritorijas sasniedzamību nodrošina sabiedriskā transporta infrastruktūra. Jūrmalas pilsētas sabiedriskā transporta pieejamība nodrošina detālplānojuma teritorijas sasaisti ar citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem, 300 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Detālplānojuma teritorija sasaisti ar citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem un citām Latvijas pilsētām nodrošina dzelzceļā līnija Rīga – Tukums, 500 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija “Majori”. Sasaisti ar citām Latvijas pilsētām nodrošina arī vairāku maršrutu starppilsētu autobusi, kuri kursē cauri Jūrmalas pilsētai, tuvākā starppilsētu autobusu pieturvietā atrodas 500 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas. 19 kilometru attālumā uz dienvidaustrumiem no detālplānojuma teritorijas atrodas starptautiskā lidosta “Rīga”.



16.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksts – Sabiedriskā transporta pieejamība.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašuma piederības ir privātipašums.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Ērģļu iela 2, Jūrmala	1300 009 1202	4904

Teritorija ir apbūvēta. Zemesgabala ziemeļu daļā, kāpas galā atrodas bijušās sanatorijas „Marienbāde” ēka – sanatorijas guļamkorpuss. Pašreizējais apbūves blīvums ir 19.8% (apbūves laukums – 969.20m²). Ēkas būvtilpums atbilstoši Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem ir 12802m³. Ēkas augstums ir apmēram 16 metri, 4 stāvi ar tehniskajām telpām jumta līmenī ēkas ziemeļrietumu daļā. Tehniskās inventarizācijas lietā ir fiksētas tehniskās telpas ar augstumu 3,65 metri. Pilna stāvu skaitā ieskaita visus virszemes stāvus, kā arī cokola, mansarda, jumta stāvus (jumta izbūvi) un tehnisko stāvu, kā arī neizbūvētus bēniņus, ja to augstums pārsniedz 2,3 metrus. Līdz ar to ēkas Ērģļu ielā 2 pilns stāvu skaits ir 4 stāvi un tehniskās telpas jumta līmenī.

Ēka, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu “Jūrmalas apbūves izvērtējums”, ir būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada.



17.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikums "Jūrmalas apbūves izvērtējums".



18.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve, 2016.gads.



19.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve, 2009.gads.

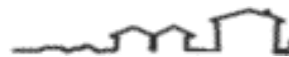


20.attēls. Detālplānojuma teritorijā, skats uz pludmali.



21.attēls. Detālplānojuma teritorijā.

Uz doto brīdi ir uzsākta ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 14. saistošajiem noteikumiem Nr.2 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērģļu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprinātā detālplānojuma realizācija. Jūrmalas pilsētas domes



Būvvaldes komisija 2016.gada 23.februārī akceptē būvprojektu minimālā sastāvā „Sanatorijas ēkas pārbūve par viesu namu” (būvvaldes komisijas lēmums Nr.14-11/206).

Saskaņā ar 2015.gada 10.augusta sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles sniegto atzinumu, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas, detālplānojuma teritorijas rietumu daļā atrodas Eiropas Savienības nozīmes un Latvijā aizsargājamais biotops “Mežainas piejūras kāpas”. Biotopa “Mežainas piejūras kāpas” kvalitāte detālplānojuma teritorijā ir vērtējama kā zema. Detālplānojuma teritorijā ir sastopamas vairākas ievērojamu vecumu sasniegušas priedes, kuru diametrs pārsniedz 50 cm, ir izteikts kāpu reljefs, tomēr detālplānojuma teritorijā ir konstatēta samērā liela antropogēna ietekme, kā rezultātā ir izmainījusies dabiskam biotopam raksturīgā struktūra, augu sugu stāvs, mežs ir saglabājies nelielā ar apbūvi ierobežotā platībā. Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu, kaitējums dabas videi augu sugu un biotopu daudzveidības ziņā netiks radīts, jo detālplānojuma risinājumi paredz esošās ēkas pārbūvi, darbības tiek plānotas ārpus aizsargājama biotopa “Mežainas piejūras kāpas” platības.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta un Meža valsts reģistra datiem detālplānojuma teritorijā atrodas mežs. Zemesgabalam 2015.gadā veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar Meža inventarizāciju (Valsts meža dienesta Rīgas reģionālajā virsmežniecības Babītes mežsaimniecībā reģistrēta 2015.gada 24.augustā, Nr.B5.1.3-11/E-6.6.), detālplānojuma teritorijā mežs sastāda 0.22 ha.

Saskaņā ar 2014.gada novembrī – decembrī SIA “MARKVARTA ģeotehniskais birojs” veikto pamatnes ģeotehnisko izpēti detālplānojuma teritorijai, gruntsūdens līmenis ir 8,2 metru līdz 9,2 metru dziļumā, ar prognozējamām svārstībām $\pm 0,5$ metri. Gruntsūdens plūsma ir vērsta virzienā uz jūru.

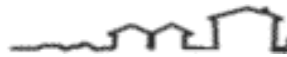
Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Ērģļu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, Ērģļu iela, tās posmā no Jūras iela līdz pludmalei, ir E kategorijas iela, posmā no Jūras ielas līdz Jomas ielai, Ērģļu iela ir D2 kategorijas iela. E kategorijas ielu grupas un to posmus apdzīvotās vietās caur apbūvētām teritorijām (arī caur teritorijām, kuras plānots apbūvēt), kuras galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanas funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām. D2 kategorijas ielas kalpo pieklūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no E kategorijas ielām. Ērģļu iela tiek izmantota arī kā gājēju iela, tā nodrošina pieklūšanu pludmalei, pateicoties Ērģļu ielas galā labiekārtotajai izejai uz pludmali.



22.attēls. Ērģļu iela.



23.attēls. Esošā iebrauktuve detālplānojuma teritorijā.



Detālplānojuma teritorija robežojas ar nekustamo īpašumu Ērgļu iela 4A. Nekustamajā īpašumā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoša 10/04,kV transformatoru apakšstacija. Detālplānojuma teritoriju šķērsojošas 10-0,4kV elektropārvades līnijas.

Teritorijā atrodas nedarbojoši inženiertīkli – siltumtīkli, sadzīves kanalizācijas un ūdensapgādes tīkli, ielu apgaismojums.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (visa teritorija);
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (visa teritorija);
- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (visa teritorija).

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Δ gar ielu vai ceļu - Ērgļu ielas sarkanās līnijas;
- Δ gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
- Δ ap elektrisko tīklu sadales iekārtu.



1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Teritorijas plānotā izmantošana

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. Saistošajiem noteikumiem Nr.42) detālplānojuma teritorija –atrodas Jauktā darījumu apbūves teritorijā (6JD1).

Tabula Nr.1. Apbūves rādītāju un atļauto izmantošanu izvērtējuma tabula.

Nosacījumi	Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.12.01. lēmumu Nr.12 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 apstarpināšanu” apstiprinātā detālplānojuma risinājumi			Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājumi
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI					
TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	Darījumu iestāžu teritorijā (D): 1. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1.1. viesnīca: 1.1.1. viesu nams; 1.2. tirdzniecības un/vai pakalpojuma objekts: 1.2.1. tirdzniecības, atsevišķi novietota veikalu un aptiekas ēka; 1.2.2. sadzīves pakalpojumu ēkas; 1.2.3. sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; 1.3. konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka; 1.4. restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi: 1.4.1. vasaras tipa kafejnīca, bufetes un bāri ar vaļējām verandām; 1.5. azartspēļu ēka. 2. Sabiedriskā iestāde: 2.1. kultūras iestāde; 2.2. sporta ēka un būve. 3. Satiksmes un sakaru ēka: 3.1. automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes, ar atsevišķām bloķētām telpām.			Jauktas darījumu apbūves teritorijā (6JD1): 1. Kultūras iestāde (būvju klase - 1261; 1262). 2. Kūrorta objekts: 2.1. ārstniecības iestāde (būvju klase - 1264); 2.2. sanatorija (būvju klase - 1264); 2.3. kūrorta poliklīnika (būvju klase - 1264); 2.4. procedūru kabineti (būvju klase - 1264); 2.5. peldiēstāde (vannu māja) (būvju klase - 1264); 2.6. atklāti dūņu un ūdeņu baseini (būvju klase – 1264; 2412); 2.7. baseini atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins); 2.8. viesnīca (būvju klase - 1211); 2.9. pludmales centrs (būvju klase – 2112; 1230; 1274). 3. Sabiedriskās ēdināšanas objekts: 3.1.restorāns (būvju klase - 1211); 3.2. kafejnīca (būvju klase - 1211); 3.3. ēdnīca (būvju klase - 1211); 3.4. banketu zāle (būvju klase - 1211); 3.5. bārs (būvju klase - 1211); 3.6. vasaras āra kafejnīca (būvju klase – 1211; 1274; 2420). 4. Pludmales centrs (būvju klase – 2412; 1230; 1274); 5.Glābšanas dienests (būvju klase – 1274);	Jauktas darījumu apbūves teritorijā (6JD1): 1. Kultūras iestāde (būvju klase - 1261; 1262). 2. Kūrorta objekts: 2.1. ārstniecības iestāde (būvju klase - 1264); 2.2. sanatorija (būvju klase - 1264); 2.3. kūrorta poliklīnika (būvju klase - 1264); 2.4. procedūru kabineti (būvju klase - 1264); 2.5. peldiēstāde (vannu māja) (būvju klase - 1264); 2.6. atklāti dūņu un ūdeņu baseini (būvju klase – 1264; 2412); 2.7. viesnīca (būvju klase – 1211; 121101; 12110101); 2.8. pludmales centrs (būvju klase - 2112; 1230; 1274). 3. Sabiedriskās ēdināšanas objekts: 3.1.restorāns (būvju klase - 1211); 3.2. kafejnīca (būvju klase - 1211); 3.3. ēdnīca (būvju klase - 1211); 3.4. banketu zāle (būvju klase - 1211); 3.5. bārs (būvju klase - 1211); 3.6. vasaras āra kafejnīca (būvju klase – 1211; 1274; 2420). 4. Pludmales centrs (būvju klase – 2412; 1230; 1274); 5.Glābšanas dienests (būvju klase – 1274).
	PAREDZOT ESOŠĀS ĒKAS REKONSTRUKCIJU	VEICOT REKONSTRUKCIJU – ĒKAS APJOMA PALIELINĀŠANU	JAUNAS APBŪVES GADĪJUMĀ		
APBŪVES BLĪVUMS	-	35 %	35 %	30%	30%
APBŪVES INTENSITĀTE	-	135 %	135 %	105 %	105 %
MAKSIMĀLAIS STĀVU SKAITS UN ĒKAS AUGSTUMS	12 metri (4 stāvi)	12 metri (3,5 stāvi)	12 metri (3,5 stāvi)	15 metri (3,5 stāvi)	15 metri (3,5 stāvi)



Nosacījumi	Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.12.01. lēmumu Nr.12 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 apstarpināšanu” apstiprinātā detālplānojuma risinājumi			Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājumi
ZEMSGABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORJA	-	35 %	35 %	40 %	40 %
ZEMESGABALA VEIDOŠANAS NOSACĪJUMI	Zemesgabals ir nedalāms.			Minimālā zemesgabala platība ir 5000 m².	Netiek plānota zemesgabala sadalīšana.
	PAREDZOT ESOŠĀS ĒKAS REKONSTRUKCIJU	VEICOT REKOSTRUKCIJU – ĒKAS APJOMA PIELILIINĀŠANU	JAUNAS APBŪVES GADĪJUMĀ		
PRASĪBAS KULTŪRAS MANTOJUMA SAGLABĀŠANAI	Maksimālais ceturtnā stāva apjoms – 2811 m³; Maksimālais tehniskā stāva apjoms 5 stāva līmenī – 171 m³; Maksimālais ēkas būvapjoms – 12802 m³. Ēkas rekonstrukcijas gadījumā, saglabājot esošo apjomu 12802 m3, atļauts paredzēt arhitektoniski un vizuāli dalītu apjomu ar maksimālo būvapjomu 8000 m³.	Arhitektoniski un vizuāli dalīts apjoms ar maksimālo būvapjomu – 8000 m³.	Vizuāli dalīti apjomi 8000 m³ katrs.	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punkt nosaka prasības jaunbūvējamo ēku apjomiem. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām: 1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā); 1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas; 1.3. 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; 1.4. 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. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punkts nosaka, ka atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, Sabiedrisko objektu apbūves teritorijās un Darījumu objektu teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri).	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorija atrodas Jauktas darījumu apbūves teritorijā (6JD1), atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Būvju augstumu ierobežojumi”, detālplānojuma teritorijā maksimālais būves augstums ir 15 metri, tādēļ Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punktā minētās atkāpes attiecībā un prasību par ēku maksimālo būvtilpumu attiecas uz detālplānojuma teritoriju, un nav nepieciešams noteikt jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu).



Apbūves nosacījumi

Detālplānojuma risinājumi zemesgabalā saglabā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 14.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.2 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprinātajā detālplānojumā noteikto darījumu objekta funkciju.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu darījumu objektu, saglabājot ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 14.janvāra lēmumu Nr.12 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 apstiprināšanu" apstiprinātā detālplānojuma vadlīnijas – tiek saglabāta darījumu funkcija, apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos, maksimāli tiek saglabāts teritorijā esošās dabas vērtības.

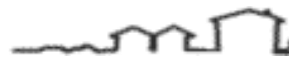
Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām – Jauktā darījumu apbūves teritorijā (6JD1). Atļautais apbūves blīvums -30%, maksimālais ēkas augstums 15m, 3,5 stāvi. Būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. Jūrmalas 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 30%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 105%, bet minimālā brīvā teritorija ir 40%.

Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide 3 metru attālumā no Ērgļu ielas sarkanajām līnijām un noteiktā apbūves līnija. Apbūves zona veidota tā, lai maksimāli tiktu saglabātas teritorijā esošās dabas un ainaviskās vērtības.

Ievērojot detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības, saistībā ar apbūves izvietojumu zemesgabalā, ir pieļaujamas pārkares, plānotās apbūves virszemes daļai, ārpus noteiktām apbūves līnijām.

Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pazemes stāva (būves vai 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.*

Lai izvērtētu pazemes stāva potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju, detālplānojuma projekta izstrādes laikā tika veikta koku inventarizācija un saņemts atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz vidi un kokiem (inventarizāciju un atzinumu skatīt II sējuma – CITI DOKUMENTI). Saskaņā ar ekspertu slēdzienu plānotā būve un būvniecības ietekme uz kokiem būs nebūtiska, jo būvniecības laikā gruntsūdens līmenis netiek plānots pazemināt. Turpmākajā projektēšanas gaitā Darbu organizācijas projektā ir nepieciešams iekļaut saglabājamo koku aizsardzības risinājumus. Plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metodes, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā, īpaši – kritiskajā sakņu aizsardzības zonā.



Tādēļ, lai nenodarītu kaitējumu teritorijā esošajiem vērtīgiem kokiem, ievērojami detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos izvirzītās prasības - koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā.

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

Lai nodrošinātu veiksmīgu būvniecības procesu un esošo inženierkomunikāciju demontāžu un/vai rekonstrukciju nepieciešama meža zemes atmežošana. Atmežošana veicama atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošanas kompensācijas aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzības kārtību”. Tā kā zemesgabals atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā, tad saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 36.panta ceturtās daļas 2.punktu nepieciešams saņemt ikreizēju Ministru kabineta rīkojumu meža zemes atmežošanai. Aptuvenā atmežojamā meža zemes platība 410m², taču tā var mainīties īstenojot teritorijas attīstību. Atmežojamo meža zemes platību plānotās apbūves ekspluatācijai, zem ceļiem, inženierkomunikācijām, labiekārtojuma precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā.

Labiekārtojums

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

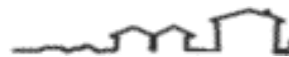
Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsaglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās teritorijā esošajā meža teritorijā un pieguļošajās teritorijās.. Teritorijas apzaļumošanai izvēlēties Jūrmalai raksturīgās lielo koku sugas. Projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai).

Meža zemes un biotopa „Mežainās piejūras kāpa” ir pieļaujams izvietot labiekārtojumu (skatu laukumus, atpūtas zonas, celiņus utml.) koka konstrukcijās uz punktveida pamatiem, to izbūves rezultātā nav pieļaujama dabiskā reljefa (kāpu valņa) norakšana vai uzbēršana.

Atbilstoši SIA „KOKU EKSPERTS” koku eksperta G.Leburga atzinumam, lai nodrošinātu meža biotopa labvēlīgas aizsardzības režīmu, ir nepieciešama lapu koku izzāgēšanu atbilstoši „Koku dendroloģiskā inventarizācija un dendrologa slēdziens par pazemes būves potenciālo ietekmi uz vidi un kokiem” pielikumam Nr. 2. Būtiski samazinot parasto kļavu/*Acer platanoides* īpatsvaru, saglabājot tikai 2-4 ainaviski vērtīgākos kokus, kas nenoēno bioloģiski vērtīgās priedes.

Rekomendācijas koku aizsardzības nodrošināšanai un vides kvalitātes paaugstināšanai, atbilstoši SIA „KOKU EKSPERTS” sniegtajam atzinumam:

1. nodrošināt parasto priežu/pinus sylvestris aizsardzību būvdarbu laikā;
2. izstrādāt koku aizsardzības plānu būvdarbu periodā;



3. pirms būvdarbu uzsākšanas ieteicams likvidēt visus likvidēt rekomendējamās lapu kokus, atbilstoši SIA „KOKU EKSPERTS” sniegtajam atzinumam;
4. lai izvairītos no augsnes erozijas saglabājamo koku sakņu zonās, īpaši gar ēkas d un a malu, nepieciešams pirms grunts līmeņa pazemināšanas darbiem izbūvēt *Berlīnes sienas* vai rievienas;
5. iespēju robežās rakšanas darbus un pazemes lineāro komunikāciju izbūvi neplānot koku minimālās aizsardzības zonā (sk. SIA „KOKU EKSPERTS” plānu sadaļā CITI DOKUMENTI);
6. plānojot būvniecību jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metodes, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā, nodrošinot atbalsta sienu izbūvi pirms rakšanas darbiem;
7. Veikt objektā saglabājamo un/vai būvdarbu laikā bojāto koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvniecības;
8. plānot kompleksu koku un biotopa aizsardzību, izbūvējot nepārvietojamu koka žoga h 2 m, kas nodalītu būvdarbu zonu no meža biotopa un saglabājamiem kokiem. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams. Žoga izbūve nodrošinās īpaši aizsargājama biotopa aizsardzību, kāpu zemsedzes aizsardzību un meža saglabājamo koku aizsardzību. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgrižu un būvtechnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas;
9. meža biotopā plānot tikai parasto priežu/*Pinus sylvestris* koku stādījumus. Savukārt tieši ap ēku pieļaujama tādu introducēto sugu stādījumi, kas nekonkurē ar priedēm, un nav paredzams, ka nākotnē noēnos tās, nav ekspansīvas (strauji neizplatās ar sakņu atvasēm un sēklām), tādā veidā pasliktinot pieguļošo meža biotopu fitosanitāro stāvokli;
10. labiekārtojot teritoriju, meža zonā nav pieļaujama melnzemes vai jebkāda organiska substrāta, tai skaitā kūdras, šķeldas, mulčas ieviešana, kas uzlabo augsnes auglību;
11. būvniecības procesā nodrošināt dabas eksperta, arborista uzraudzību.

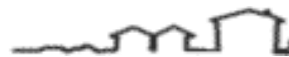
Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Pieklūšana

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Jūras ielu un Ērgļu ielu. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek risināta no Ērgļu ielas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuves atrašanās vietas. Piebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā.

Detālplānojuma risinājumos ir iekļauts priekšlikums Ērgļu ielas šķēršprofila izmaiņām. Ērgļu ielas posms, no esošās iebrauktuves zemesgabala Ērgļu iela 4 līdz ielas galam pie pludmales, izbūvējams kā “dalītā ielas telpa” ar prioritāti gājējiem, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Aiz iebrauktuves Ērgļu ielā 4 uzstādāmas ceļa zīmes 302 „Braukt aizliegts” un 533 „Dzīvojamā zona”.



Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslas 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 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;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslas teritorijā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminēkļa teritorijā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ērģļu ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu.

Aprobežojumi aizsargjoslās

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjoslas atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

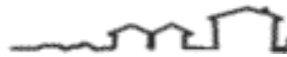
Gāzes apgāde

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Ērģļu ielā.

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. Perspektīvā paredzama sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietne Madonas ielas sarkanajās līnijās. Tehniskie noteikumi pieslēgumam pie gāzes vada pieprasāmi A/S “Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamentā.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir iespējams pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Ērģļu 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.

Elektroapgādes tīkli

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.

Detālplānojumā teritorijā atrodas AS LATVENERGO piederošas komunikācijas, kuru pārbūves un vai pārvietošanas priekšlikumi jāizvērtē kontekstā ar plānotās apbūves tehniskā projekta risinājumiem. Ja esošās elektroapgādes komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot atsevišķu ārējo elektrotīklu pārbūves būvprojektu. Nepieciešamais esošās jaudas palielinājums jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, ņemot vērā plānotās apbūves funkciju un apjomus, kas var būt ļoti atšķirīgi atkarībā no izvēlēta apbūves veida. Detālplānojuma teritorijā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 720kW. 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.

Ūdensapgādes un kanalizācija

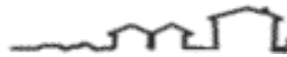
Plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada Ērģļu ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas un lietus kanalizācija jāparedz uz Ērģļu ielā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai.

Siltumapgāde

Zemesgabals Jūrmalā, Ērģļu iela 2 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.



Ielu apgaismojums

Ērģļu ielā, gar zemesgabalu, uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus $h=8\text{m}$ ar LED gaismekļiem. Starp stabiem noguldīt kabeli AXPB -5x10 mm².