



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 3.decembra lēmumu Nr.941 "Par detālplānojuma apstiprināšanu zemesgabalam Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19/21" tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19/21 un nolemts izdot saistošos noteikumus Nr.75 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19/21 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

2016.gada 15.februārī Jūrmalas pilsētas domē ir reģistrēts iesniegums ar lūgumu uzsākt detālplānojuma grozījumu izstrādi. 2016.gada 10.martā Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.131 (protokols Nr.3, 26.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Ernesta Birznieka – Upīša ielā 19, Jūrmalā", balstoties uz minēto lēmumu uzsākta detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, 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.gada 11.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2016.27.04., Nr.4.5.-07/3259);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (Nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2016.04.04. vēstuli Nr.14-1/784, bet nav izsniegti. Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumu Nr.628 62.punkts nosaka, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinumu sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.);
- Veselības inspekcijas nosacījumi (2016.12.04., Nr.10-4/12708/216);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" nosacījumi (2016.14.04., Nr.5/4.-124);
- SIA "Lattelecom" nosacījumi (2016.11.04., Nr.37.1-09/2218/704);
- SIA "Jūrmalas ūdens" nosacījumi (2016.11.04., Nr.1-2/45);
- SIA "Jūrmalas ūdens" nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2016.07.04., Nr.1-2/40);
- AS "Sadales tīkls" nosacījumi (2016.29.04., Nr.30KI20-02.02/1016);



- AS "Latvijas Gāze" nosacījumi (2016.13.04., Nr.27.4-2/1075);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas nosacījumi (2016.27.04., Nr.4.4-9/36);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2016.13.04., Nr.4.3-17/7);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes (Nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2016.04.04. vēstuli Nr.14-1/789, bet nav izsniegti. Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumu Nr.628 62.punkts nosaka, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinumu sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2016.09.05., Nr.14-1/1026);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības nosacījumi (2016.05.05., Nr.VM5.7-7/346);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2016.06.05., Nr.06-05/1382).

Detālplānojuma izstrādē izmantota sekojoša, informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības joma eksperta atzinums (2016.gada 2.maijs, sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, SIA "VZS Birojs");
- Inženierģeoloģisko izpētes darbu pārskats (2015.gads, SIA "Ūdenslīnija");
- Atzinums par būvniecības un būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem (2015.gada 24.septembris, SIA "Labie koki eksperti");
- Koku inventarizācija (2015.gada 15.septembris, SIA "Labie koki eksperti");
- Meža inventarizācija (2015.gada 30.aprīlis, inventarizācijas veicējs Arnolds Prokopovičs, SIA "Mežierīcība");
- Topogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, LKS-92 koordinātu sistēmā (2015.gada 19.aprīlis, SIA „Intra MTD”).

Detālplānojuma sastāvs:

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, 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 „Ielu šķērsprofili”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, teritorijas situācijas raksturojuma materiāli,



ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir veikt grozījumus ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 3.decembra saistošajiem noteikumiem Nr.75 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19/21, projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprinātajā detālplānojumā atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.okobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"

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.

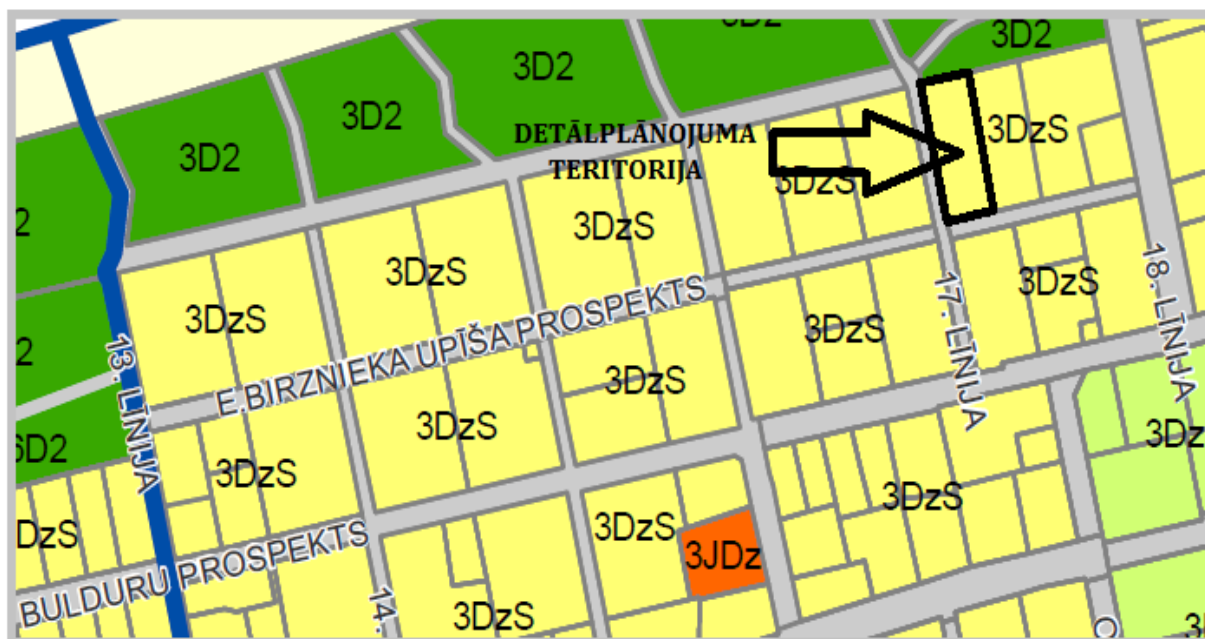
1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOSANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valts nozīmēs pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā Savrupmāju apbūves teritorijas ir noteiktas ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi – zemu brīvstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (3DzS), atļautā izmantošana ir savrupmāja.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Prieku parka apbūves teritorija (DzP)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Dabas teritorija (D2)

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

Apbūves rādītāji atbilstoši ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu:.

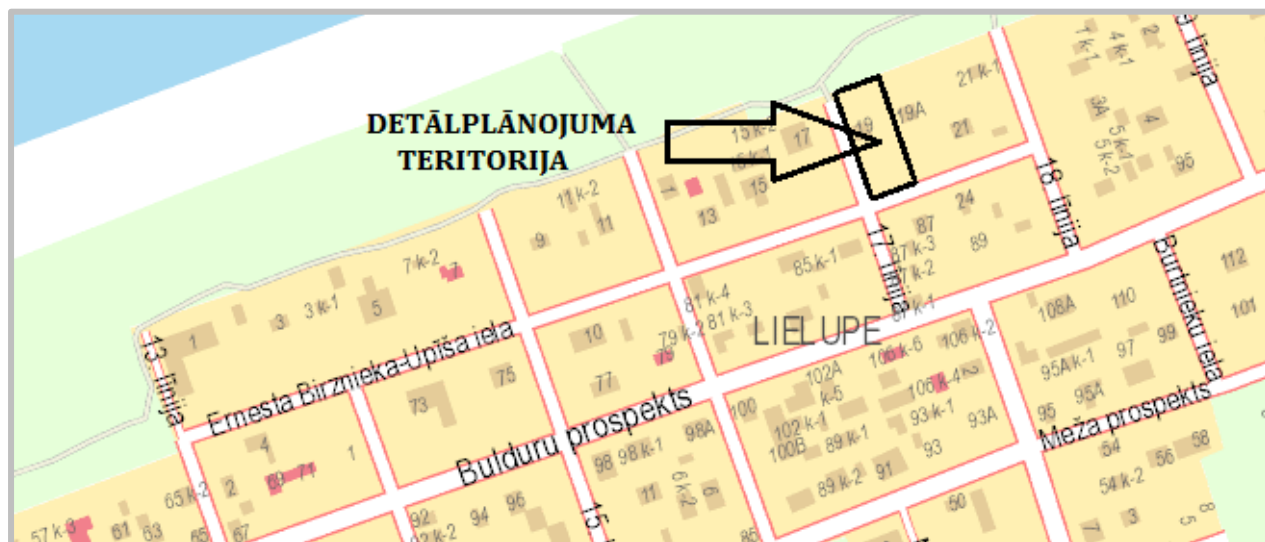
maksimālais apbūves blīvums	20 %
maksimālā apbūves intensitāte	52 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	55 %
būves augstums un stāvu skaits	12 m (2,5 stāvi)

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija ar kadastra numuru 1300 004 1901, 2768 m² platībā, atrodas Jūrmalas pilsētas Lielupes rajonā, kvartālā starp 17.līniju, Ernesta Birznieka Upīša ielu, 18.līniju un piekrastes kāpu meža teritoriju. Detālplānojuma teritorija atrodas blīvas savrupmāju apbūves zonā.



2.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



3.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorijai apkārt esošajos zemesgabalos atrodas savrupmāju apbūve, detālplānojuma teritorija robežojas ar līdzīgiem dzīvojamās apbūves īpašumiem.



4.attēls. Apbūve zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 17.



5.attēls. Apbūve zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 21a.



6.attēls. Apbūve zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 21.



7.attēls. Apbūve zemesgabalā Bulduru prospektā 85.



8.attēls. Apbūve zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 22.



9.attēls. Apbūve zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 24.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļ Ernesta Birznieka Upīša iela, rietumu daļai - 17.līnija. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, Ernesta Birznieka Upīša iela un 17.līnija ir E kategorijas ielas. E kategorijas ielas vai to posmi galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanas funkcijas kvalitātes prasības. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām. 17.līnija nodrošina iespēju nokļūt līdz pludmalei.



10.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Ernesta Birznieka Upīša iela.



11.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā 17.līnija. 17.līnijas un Ernesta Birznieka Upīša ielas krustojums.

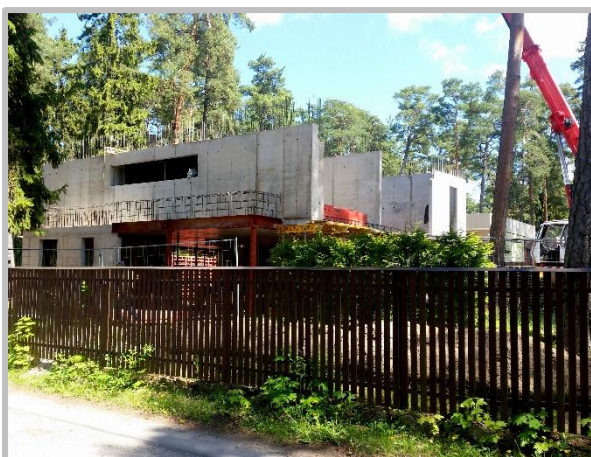
Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Ernesta Birznieka Upīša iela 19, Jūrmala	1300 004 1901	2768

Uz doto brīdi ir uzsākta ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 3.decembra lēmumu Nr.941 "Par detālplānojuma apstiprināšanu zemesgabalam Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19/21" un saistošajiem noteikumiem Nr.75 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19/21 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprinātā detālplānojuma realizācija.

Jūrmalas pilsētas būvvaldē 2015.gada 6.novembrī ir pieņemts lēmums Nr.14-11/2249. Ar minēto lēmumu saskaņots būvprojekts viengimeņu dzīvojamās ēkas pārbūvei Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19. Detālplānojuma teritorijā šobrīd norisinās būvniecība, atbilstoši minētajam Jūrmalas pilsētas būvvaldē akceptētajam būvprojektam. Atbilstoši apstiprinātajam būvprojektam viengimeņu dzīvojamās ēkas pārbūvei Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, būvprojektā noteiktais ēkas apbūves blīvums ir 10,8 %, ēkai paredzēti 2 virszemes stāvi ar jumta stāvu, apbūves intensitāte - 23 %, brīvā zaļā teritorija - 80 %, ēkas apjoms (būvtilpums) ir 1159 m³. Apstiprinātais būvprojekts paredz pagrabstāva izbūvi.



12.attēls. Detālplānojuma teritorija.



13.attēls. Detālplānojuma teritorija.

Saskaņā ar 2016.gada 2.maija sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolles sniegto atzinumu, detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā atrodas biotops "Būvlaukumi, nojauktu ēku vietas, bezveģetācijas laukumi", detālplānojuma teritorijas ziemeļu un dienvidu daļā saglabājušās ar priedēm un eglēm apaugušas platības, kas atbilst biotopam "Priežu sausieņu meži". Šajās platībās koku stāvā aug parastā priede *Pinus sylvestris* un parastā egle *Picea abies*, kā arī parastais bērzs *Betula pendula*, krūmu stāva nav, zemsedzī vietām veido piesēts zāliens, ruderālas augu sugas - parastā kamolzāle *Dactylis glomerata*, ārstniecības pienene *Taraxacum officinale*, vietām saglabāties blīvs sūnu stāvs ar spīdīgo stāvaini *Hylocomium splendens*. Detālplānojuma teritorijas dienvidaustrumu daļā aug vairākas priedes, kas nav iekļautas meža zemēs un atbilst biotopam "Atsevišķu koku grupa (puduris) nemeža zemēs". Gar zemesgabala dienvidrietumu robežu ierīkots dzīvžogs no rietumu tūjām *Thuja occidentalis*, kas atbilst biotopam "Dzīvžogi". Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās augu sugas, detālplānojuma teritorijas ziemeļu un dienvidaustrumu daļā esošās meža zemes atbilst Eiropas nozīmes un Latvijā aizsargājamam biotopam "Mežainas piejūras kāpas", biotopa kvalitāte detālplānojuma teritorijā ir zema. Saskaņā ar sniegto atzinumu, plānotā apbūve neradīs kaitējumu dabas videi augu sugu un biotopu daudzveidības ziņā, jo apbūve nav paredzēta aizsargājamā biotopa platībā un netiek plānota ievērojamu apjomu sasniegušu priežu nociršana.

Saskaņā ar 2015.gada 30.aprīļa Meža inventarizācijas datiem, detālplānojuma teritorijā atrodas meža zeme 0,10 hektāru platībā. Meža zemi veido divas mežaudzes, viena no tām detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā, aizņemot 0,06 hektāru lielu platību, otra mežaudze atrodas detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļā, aizņemot 0,04 hektāru lielu platību.

Saskaņā ar SIA "Ūdenslīnija" veikto inženierģeoloģisko izpēti darbu pārskatu, detālplānojuma teritorijas reljefs ir samērā līdzens, zemes virsmas absolūtā augstuma atzīmes svārstās no 3,30 metru līdz 3,90



metru robežās. Saskaņā ar veikto izpēti, gruntsūdens līmenis detālplānojuma teritorijā piemērīts 2,50 metru dziļumā no zemes virsmas jeb absolūtā atzīmē 1,20 metrus BS. Pēc ilgstošām lietusgāzēm vai intensīvas sniega segas kušanas gruntsūdens līmenis var pārsniegt piemērījumu par 0,20 metriem līdz 0,50 metriem.

2015.gada 15.septembrī SIA "Labie koki eksperti" detālplānojuma teritorijā veikuši koku inventarizāciju. Saskaņā ar detālplānojuma teritorijā veikto koku inventarizāciju un atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2.pielikumam, detālplānojuma teritorijā neatrodas koki, kuriem būtu piemērojams aizsargāja koka statuss.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no 17.līnijas.



14.attēls. Esošā iebrauktuve detālplānojuma teritorijā.

Kvartāla būvapjoma analīze

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktu, un lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamo ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēku apjomu vairāk kā par 20%.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai piegulošās zemes vienības, zemes vienības, kuras atrodas kvartālā, kurā atrodas detālplānojuma teritorija, un zemes vienības, kuras atrodas no detālplānojuma teritorijas Ernesta Birznieka Upīša ielas pretējā pusē esošajā kvartālā (ievērojot TIAN 128.3.apakšpunkta pirmo daļu), kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju.

Esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir raksturojama kā nevienmērīgi un to būvtilpums svārstās no 487 m³ līdz 3195 m³. Kopā apjomu analīzē tika iekļautas 14 ēkas. Vidējais esošo ēku būvtilpums aprēķina teritorijā ir 17 646 m³, vienas ēkas vidējais būvtilpums aprēķina teritorijā ir 1260 m³. Ievērojot TIAN 128.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvtilpumus par 20%) un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir noteikts, ka maksimālais jaunbūves būvtilpums nedrīkst pārsniegt 1512 m³ (1260 m³ + 20% no 1260 m³ = 1260 m³ + 252 m³ = 1512 m³). Veiktā apjoma analīze, atbilstoši apbūves noteikumu 128.punktam, ir attiecināma uz jaunbūvējamām ēkām.



15.attēls. Kvartāla būvtilpuma analīze.

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Ernesta Birznieka Upīša iela 17	13000041803	3195 m ³
2	B	Ernesta Birznieka Upīša iela 19	13000041901	1159m ³
3	C	Ernesta Birznieka Upīša iela 19A	13000040107	830 m ³
4	D	Ernesta Birznieka Upīša iela 21	13000040108	1868 m ³
5	E	Ernesta Birznieka Upīša iela 21A	13000040109	716 m ³
6	F	Bulduru prospekts 85	13000043804	2833 m ³
				724 m ³
7	G	Bulduru prospekts 87	13000043401	654m ³
				487 m ³
				1056m ³
				797 m ³
8	H	Ernesta Birznieka Upīša iela 24	13000043402	765 m ³
9	I	Bulduru prospekts 89	13000043404	1850 m ³
10	J	Bulduru prospekts 91	13000043403	712 m ³
kopā				17646 m ³
Vidējais kvartāla būvtilpums				1260 m ³
20% apjoma palielinājums jaunbūvēm				252 m ³
Maksimālais jaunbūves būvapjoms				1512 m ³



Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorija.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija:
 - Ernesta Birznieka Upīša ielas sarkanās līnijas;
 - 17.līnijas sarkanās līnijas.

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Apbūve

Detālplānojuma grozījumu risinājumi zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmalā paredz apbūves paplašināšanas iespējas, saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas nosacījumiem, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu apbūvi.

Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Detālplānojuma risinājumā plānotie apbūves rādītāji tiek noteikti atbilstoši atļautajai izmantošanai – Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS). Pieļaujamai apbūves blīvums – 20 %, stāvu skaits 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālais ēkas augstumu - 12 metriem. Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma, tiek noteikta maksimālā apbūves intensitāte un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 52 %, minimāla brīvā zaļā teritorija savrupmājām – 55 %.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūve izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido apbūves līnija un būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no Ernesta Birznieka Upīša ielas sarkanajām līnijām un 17.līnijas sarkanajām līnijām. Apbūves izvietojuma zona noteikta tā, lai apbūve neskartu Eiropas nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājamā biotopa “Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritoriju, tādā veidā plānotā apbūve neradīs kaitējumu dabas videi sugu un biotopu daudzveidības ziņā.

Jūrmalas pilsētas būvvaldē 2015.gada 6.novembrī ir pieņemts lēmums Nr.14-11/2249. Ar minēto lēmumu saskaņots būvprojekts viengimeņu dzīvojamās ēkas pārbūvei Jūrmalā, Ernesta Birznieka Upīša ielā 19. Pirms minētā būvprojekta akceptēšanas Jūrmalas pilsētas būvvaldē, būvprojekta ietvaros detālplānojuma teritorijai ir veikta hidroloģiskā un dendroloģiskā izpēte. 2015.gadā SIA “Ūdenslīnija” izstrādājusi “Inženierģeoloģisko izpētes darbu pārskatu”, 2015.gada 15.septembrī SIA “Labie koki eksperti” ir veikuši detālplānojuma teritorijā esošo koku inventarizāciju un 2015.gada 24.septembrī snieguši atzinumu par pazemes būvniecības un būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem. Detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes komisijas akceptētajam būvprojektam ir uzsākta būvniecība. Apstiprinātais būvprojekts paredz pagrabstāva izbūvi, kura platība ir apmēram 200 m².



Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošo ēku un/vai būvju pārbūvi vai atjaunošanu, vai jauna apjoma izvietošana, ievērojot noteikumus, ka pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas un/vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām.

Veicot turpmāko teritorijas attīstību ir pieļaujam pagraba izbūve zem plānotās apbūves, ja tiek ievērotas Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.nodaļas 5.apakšnodaļas 5.1.punkta prasības, *ja plānotā apbūve tiek plānota ar pazemes būvi, cokolstāvu vai pagrabstāvu, pirms pazemes būves, cokolstāva vai pagrabstāva projektēšanas ir jāveic hidroģeoloģiskā izpēte, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtnējo teritoriju, kā arī uz saglabājamiem kokiem.* Plānojot pazemes būves izvietošanas iespējas, jāņem vērā izpētes rezultātus. Gadījumā, ja šādu būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³, un izvešanas vietu.

Labiekārtojums

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

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsaglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Rekomendācijas koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojuma darba laikā, saskaņā ar SIA “Labie koki eksperti” atzinumu:

- Nepieciešams izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā un iekļaut tos Darba organizācijas projektā, ietverot tehniskos risinājumus sakņu sistēmas, stumbra un vainaga aizsardzībai, kas sekmēs koku saglabāšanu un labu dzīvotspēju pēc būvniecības.
- Lai nodrošinātu koku ilgtspējību un drošības līmeņa nepasliktināšanos, ir jāievēro sakņu aizsardzības zonā noteiktie aprobežojumi.

Sakņu aizsardzības zonā nav pieļaujams:

- augsnes/grunts norakšana, rakšana, izņemot gadījums, kad sakņu izpēte uzrāda uzbērtas grunts sektorus, kuros nav attīstījušās koku saknes 2/3 dziļumā no uzbērtā slāņa biezuma;
- augsnes/grunts uzbēršana vairāk kā 5 centimetri;
- augsnes sablīvēšana;
- īslaicīga vai ilglaicīga kravu, būvmateriālu nokraušana vai tehniskas, pagaidu būvju novietošana;
- ķīmiski vai bioloģiski aktīvu šķīdumu izliešana, izņemot gadījumus, kad tas tiek veikts koku stāvokļa uzlabošanai, atbilstoši sertificēta arborista rekomendācijām vai koku aizsardzības plānam;
- augsnes pārmitrināšana, izskalošana;
- ugunsgrāku kurināšana;
- zāles pļaušana būvniecības laikā sakņu aizsardzības norobežotajā teritorijā biežāk kā 1 reizi gadā augusta beigās – septembrī, lai novērstu kūlas veidošanu;
- citas darbības, kas negatīvi ietekmē vai var ietekmēt koka stāvokli (augšupejas samazinājums).



- Ja nav iespējams atkāpties sakņu aizsardzības zonas noteiktajā attālumā labiekārtojuma izbūvē, nepieciešams izmantot īpašus risinājumus, piemēram, izmantot slodzi izlīdzinošus materiālus, piemēram, Arboraft. Seguma ierīkošanas procesā nedrīkst norakt vairāk par 10 centimetriem no grunts līmeņa.
- Plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metodes, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā, īpaši – kritiskajā sakņu aizsardzības zonā.
- Būvniecības rezultātā kokiem tiks skarta sakņu zona un var būt būtisks sakņu virsmas samazinājums. Lai pasargātu saglabājamās koku bojāejas, kuru sakņu zonā notiek būvniecība, nepieciešams nodrošināt papildus koku laistīšanu. Minētos pasākumus paredzēt koku aizsardzības plānā.
- Pēc darbu pabeigšanas nepieciešams atjaunot esošo gruntsūdens līmeni.
- Būvdarbu laikā nodrošināt koku aizsardzības pasākumu monitoringu.
- Koku kopšanas un izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētiem vai diplomētiem koku kopējiem – arboristiem ar vismaz 3 gadu pieredzi koku kopšanā.

Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā.

Atbilstoši sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles sniegtajam atzinumam, lai saglabātu detālplānojuma teritorijā esošo aizsargājamo biotopu “Mežainas piejūras kāpas” un uzlabot tā kvalitāti, nebūtu pieļaujama priežu izciršana meža platībās. Samazināma apsaimniekošanas intensitāte, ļaujot atjaunoties dabiskiem mežiem raksturīgām krūmu sugām – pīlādžiem, krūklēm, ozoliem. Vietās, kur piesēts zāliens un dominē ruderālas augu sugas, izvērtējama dabiskās veģetācijas atjaunošana pasākumu piemērošana, ļaujot atjaunoties dabiskai veģetācijai, vai apstādot ar dabiskiem biotopiem raksturīgām sugām – mētrām, viršiem, utml.

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 teritorijā nepieciešams saglabāt dabisko zemes reljefu un esošo meža zemsedzi. Meža zemē nav pieļaujama bruģētu ceļu un citu būvju izvietošana.

Sadzīve 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

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana zemesgabalam Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmalā tiek nodrošināta no 17.līnijas. Piebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, ievērojami Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi, Latvijas Standarti un citas spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības- nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.



Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- Valsts nozīmes pilsētūrvienības pieminekļu teritorija.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija:
 - Ernesta Birznieka Upīša ielas sarkanās līnijas;
 - 17.līnijas sarkanās līnijas.

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 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 risinājumi precizējami turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājums paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA “Lattelecom” tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem.

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un Latvijas Republikas *Elektronisko sakaru likuma* prasībām.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz jaunu elektrotīklu kabeļu izvietojumu sarkano līniju joslā. Detālplānojuma risinājumi 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. Zemesgabalā Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmalā plānota esošās savrupmājas paplašināšana, tādēļ tai plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var



palielināties par $\sim 15\text{kW}$. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6 metru līdz 1 metra attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto apmēram 0,3 metru attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. 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.

Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz zemesgabalā Ernsta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmalā objektu pieslēgumu pie Ernsta Birznieka Upīša ielā esošā gāzes vada. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam atsevišķi paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā Ernsta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmalā būvju ūdensapgāde paredzama no esošajām komunikācijām Ernsta Birznieka Upīša ielā, notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošajām komunikācijām 17.līnijā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”. Kanalizācijas un lietusskanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumus par meliorācijas sistēmu neizvirza.

Zemesgabalā Ernsta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmala nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorijā nav plānots izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības, tādēļ nav nepieciešami papildus risinājumi lietusskanalizācijas savākšanai.

Siltumapgāde

Zemesgabals Ernsta Birznieka Upīša ielā 19, Jūrmala atrodas ārpus SIA “Jūrmalas Siltums” siltumapgādes zonas.



Lai izvēlētos optimālāko un efektīvāko siltumapgādes veidu, tehniskā projekta ietveros veicama objekta siltumapgādes sistēmu variantu tehnisko, vides un ekonomisko salīdzinājumu t.sk, izvērtējot iespēju izmantot atjaunojamos energoresursus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus), nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-15 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija” un LBN 241-03 „Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas”.