



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 97, kadastra numurs 1300 016 0504, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājuma un Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 21.janvāra lēmumu Nr.25 (protokols Nr.1, 32.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 97, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.punkts, kurš 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, kurš paredz, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunas zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas teritorijās, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas" un kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības".

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorija plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2016.29.03., Nr.4.5.-07/2363);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” nosacījumi pieprasīti 2016.26.02. vēstule Nr.14-1/474, bet nav izsniegti;
- Latvijas Republikas Veselības ministrijas Veselības inspekcijas nosacījumi (2016.10.03., Nr.10-4/8034/145);
- SIA „Jūrmalas Gaisma” nosacījumi (2016.20.04., Nr.5/4-132);
- SIA „Lattelecom” nosacījumi (2016.04.03., Nr.37.1-10/2218/0439);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi (2016.07.03., Nr.1-2/21);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2016.08.03., Nr.1-2/24);
- AS „Sadales tīkls” nosacījumi (2016.13.03.);
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi (2016.30.03., Nr.27.4-2/936);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas nosacījumi pieprasīti 2016.26.02. vēstule Nr.14-1/474, bet nav izsniegti;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļas nosacījumi (2016.02.03., Nr.1.1-33/1161);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2016.23.03., Nr.4.3.-17/2);



- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2016.08.04., Nr.14-1/854);
- Valsts Meža dienest Rīgas reģionālās virsmežniecības nosacījumi (2016.10.03., Nr.VM5.7-7/180);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2016.14.03., Nr.06-05/838).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles 2015.gada 12.decembra atzinums);
- Meža inventarizācija (inventarizācijas veicējs Arnolds Prokopovičs, SIA "Latvijas Mežu ierīcība", 2012.gada 24.augusts);
- SIA „Intra MTD” 2015.gada aprīļa inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

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 2 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, un „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, Latvijas normālo augstumu 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 projekta izstrādes mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi ar apjoma palielināšanu, saimnieciskās ēkas izvietojumu zemesgabalā, precizējot Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

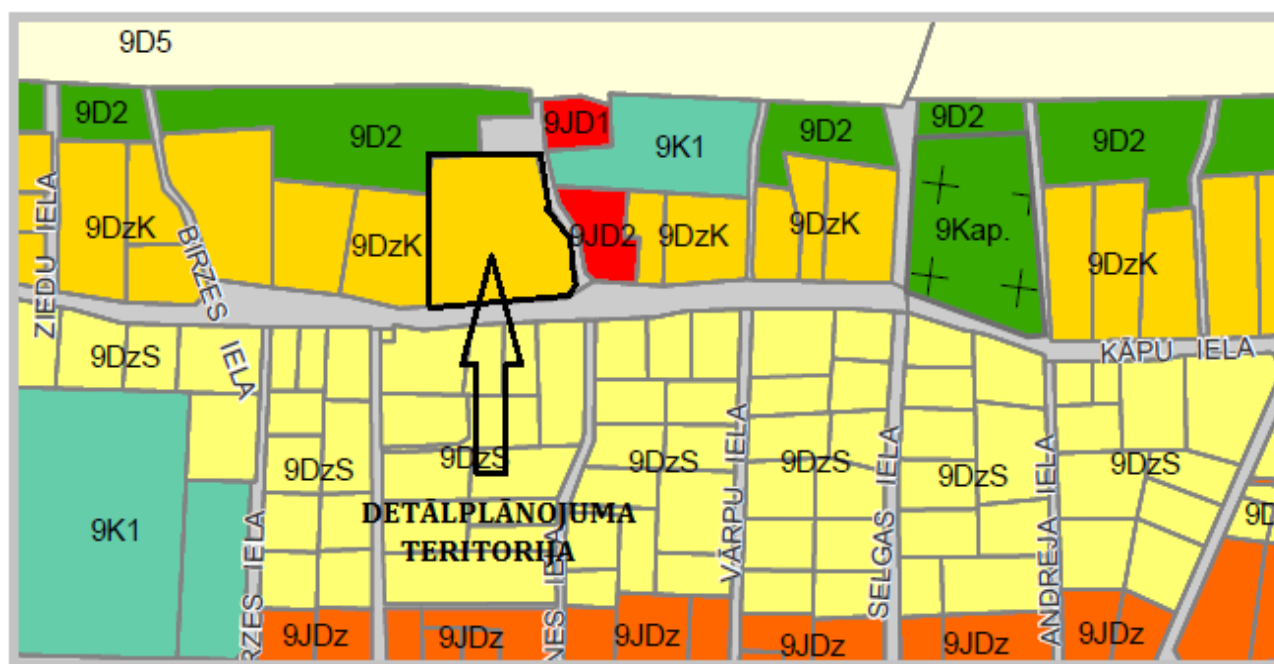
1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- Rīgas jūras piekrastes būvlaidi;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- | | |
|--|---|
| Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) | Dabas teritorija (D2) |
| Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK) | Pludmale (D5) |
| Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3) | ++ Kapsētu teritorija (Kap.) |
| Kūrorta teritorija (K1) | |
| Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK) | |

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



Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 97, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminējuma teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, daļēji – Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē un daļēji – kapu aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu" un saistošiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu". Jūrmalas pilsētas dome 2016.gada 24.martā ir pieņēma lēmumu Nr.138 (protokols Nr.4, 1.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu apstiprināšanu ” un izdeva Saistošos noteikumus Nr.8 (protokols Nr.4, 2.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu". Paziņojums par pašvaldības teritorijas plānojuma apstiprināšanu un pašvaldības saistošajiem noteikumu izdošanu tiek publicēts 2016.gada 4.aprīļa oficiālā izdevuma "Latvijas Vēstnesis" numurā . Pašvaldības teritorijas plānojums stājas spēkā nākamajā dienā pēc attiecīga paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis". Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2494.punkts nosaka, ka „Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālpārplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr. 42 "Pa Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās".

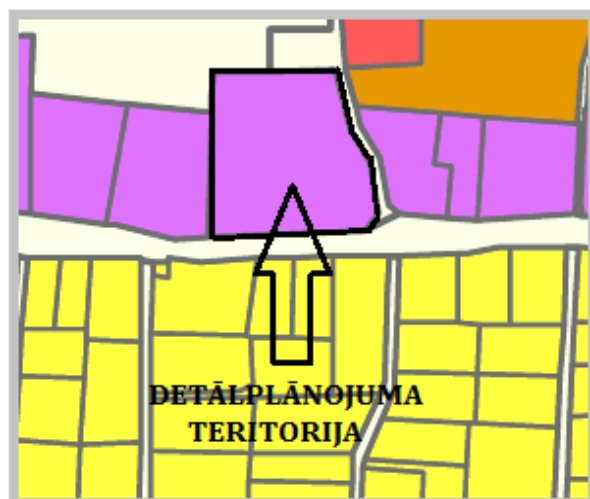
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā ir noteiktas pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK) atļautā izmantošana ir savrupmāja.

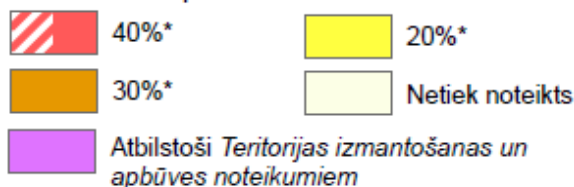
Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

1.tabula. Pieļaujamie apbūves rādītāji saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

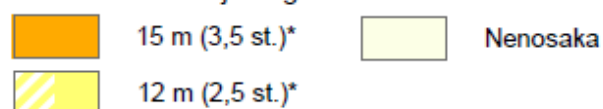
maksimālais apbūves blīvums	12 %
maksimālā apbūve intensitāte	31 %
minimāla brīvā zaļā teritorija	63 %
būves augstus un stāvu skaits	12 m, 2.5 stāvi



Maksimālais apbūves blīvums

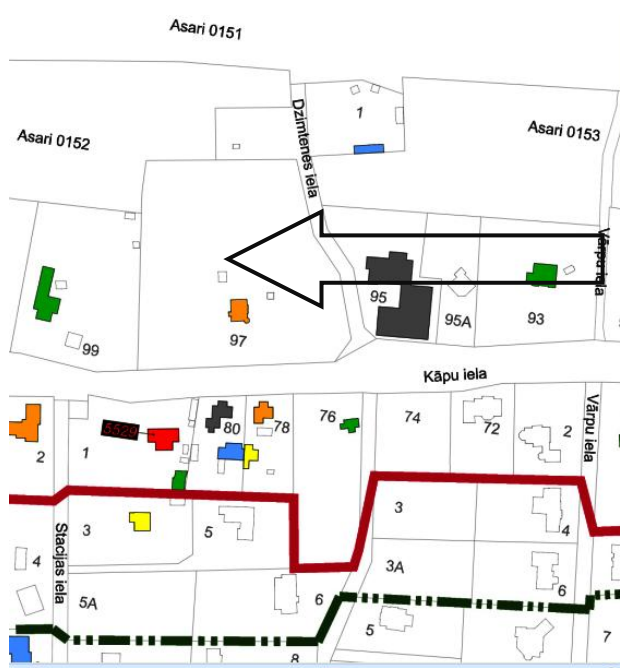


Maksimālais būvju augstums



2.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.

3.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa aizsardzības zona

APBŪVES KATEGORIJAS

- BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU**
- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
 - Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.
- BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU**
- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
 - Fona apbūvi 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

4.attēls. Izkopējums Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 7. Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Atbilstoši apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, zemesgabalā esošā dzīvojamā ēka kadastra apzīmējums 1300 016 0504 001 ir kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve.

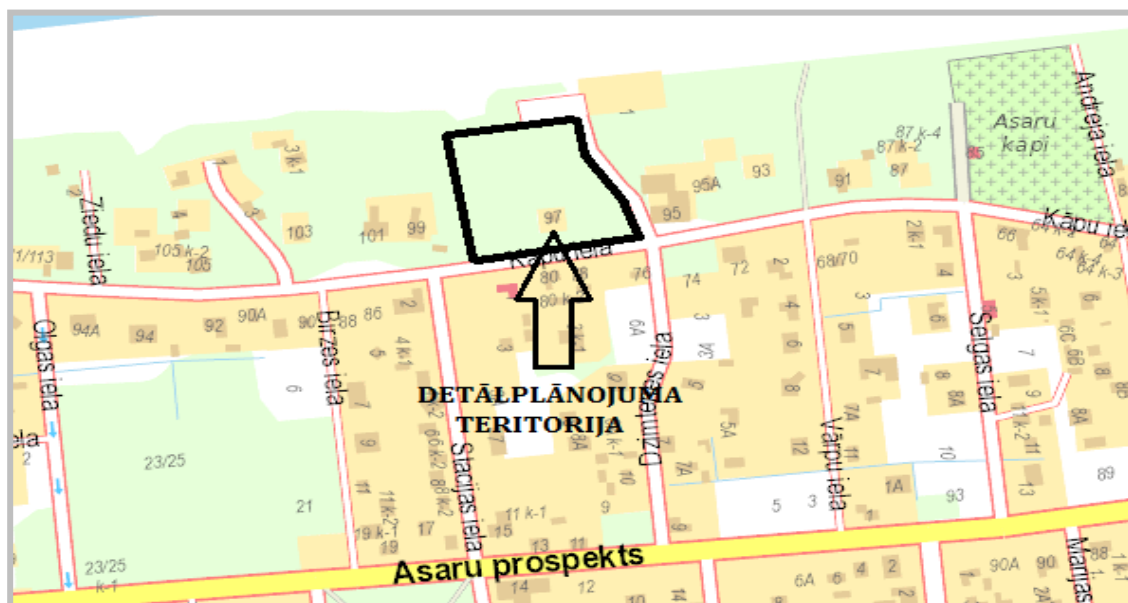
Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija 11609 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Asaru rajonā, kvartālā starp Dzimtenes ielu, Birzes ielu, Kāpu ielu un kāpu meža teritoriju.

Zemesgabals atrodas piejūras kāpu zonā. Rietumu un dienvidu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas izteikti savrupmāju apbūves kvartāļi, ar apbūvi līdz 2,5 stāviem. Austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas daudzstāvu daudzfunkcionāla apbūve līdz 3,5 stāviem, bet uz dienvidiem - atrodas pludmale un Rīgas jūras līcis.



5.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



6.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorijai tuvumā esošajos zemesgabalos jaunā apbūve mijas ar vēsturisko apbūvi, tādēļ detālplānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve ir raksturojama kā daudzveidīga. Jaunajai apbūvei galvenokārt raksturīgi lielāki apjomi un ēku stāvu skaits, teritorijai apkārt esošo ēku augstums sasniedz 2,5 līdz 3 stāvus. Vēsturisko apbūvi galvenokārt veido koka ēkas ar mazākiem apjomiem nekā jaunbūvēm.



6.attēls. Apbūve zemesgabalā Kāpu ielā 95.



7.attēls. Apbūve zemesgabalā Kāpu ielā 74.



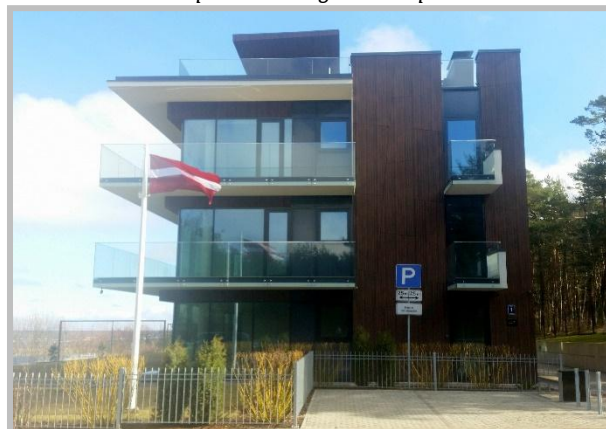
8.attēls. Apbūve zemesgabalā Kāpu ielā 76.



9.attēls. Apbūve zemesgabalā Kāpu ielā 78.



10.attēls. Apbūve zemesgabalā Kāpu ielā 80.



11.attēls. Apbūve zemesgabalā Dzimtenes ielā 1.

Detālplānojuma teritorijas rietumu daļai pieguļošā Dzimtenes iela nodrošina gan gājēju, gan autotransporta izeju līdz pludmalei un Rīgas jūras līcim. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Dzimtenes iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības. Dzimtenes ielas galā izveidota automašīnu stāvvietā, kura pieguļ detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai.



12.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Dzimtenes iela.



13.attēls. Dzimtenes iela galā izbūvētā autostāvvietā.

Kvartāla būvapjoma analīze

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktu, 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 pieguļošās zemes vienības un zemes vienības ielas pretējā pusē (ievērojot TIAN 128.3.apakšpunkta pirmo daļu), kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošo zemesgabalu ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi, esošo ēku apjomi svārstās no 234 m³ līdz 2880 m³. Liela atšķirība pastāv starp vēsturiskās apbūves būvtilpumiem un jaunās apbūves būvtilpumiem. Vēsturiskās apbūves vidējais būvtilpums vienai ēkai ir 645 m³, jaunās apbūves vidējais būvtilpums vienai ēkai ir 2202 m³.

Kopējais vidējais detālplānojuma teritorijas apkārtnē esošo ēku apjoms ir 10477 m³. Kopējā apjoma analīzē tika iekļautas 9 ēkas. Ievērojot Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvapjomu par 20%) un veikto apjoma analīzi, pieļaujamais jaunbūves būvapjoms būtu 1397 m³ $((10477\text{m}^3/9) + (20\% \text{ no } (10477\text{m}^3/9))) = (1164\text{m}^3 + (20\% \text{ no } 1164\text{m}^3)) = 1164\text{m}^3 + 233\text{m}^3$.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.4.apakšpunkts nosaka, ka ja tuvākajās apbūves zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķinu teritoriju nosaka, ievērojot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem. Ņemot vērā ievērojamo atšķirību, kas pastāv starp vēsturiskās apbūves ēku apjomiem un jaunās apbūves ēku apjomiem, un faktu, ka Jūrmalas pilsēta pēdējo gadu laikā aizvien vairāk maina savu tēlu, pilsēta kļūst daudzveidīga, tajā aizvien straujāk parādās moderna un jauna apbūve ar lielākiem apjomiem, nosakot jaunbūves maksimālo pieļaujamo ēkas apjomu, galvenokārt vērā ņemami būtu detālplānojuma teritorijas tuvumā esošo jaunbūvju ēku apjomi, savukārt vēsturisko ēku apjomi uzskatāmi par mūsdienu situācijai netipiski maziem. Par detālplānojuma teritorijas tuvumā esošām jaunbūvēm uzskatāmas ēkas, kas atrodas zemesgabalos Kāpu ielā 99, Kāpu ielā 76 un Kāpu ielā 74. Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas tuvumā esošo jaunbūvju ēku apjomus un Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.2.apakšpunktu, pieļaujamais jaunbūves būvapjoms detālplānojuma teritorijā būtu 2642 m³ $((6607\text{m}^3/3) + (20\% \text{ no } (6607\text{m}^3/3)))$.



$(6607\text{m}^3/3) = (2202\text{m}^3 + (20\% \text{ no } 2202\text{m}^3) = 2202\text{m}^3 + 440\text{m}^3)$. Šādā veidā zemesgabala īpašniekam tiek sniegta iespēja plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.



14.attēls. Kvartāla būvtilpuma analīze.

2.tabula. Būvapjomu rādītāji

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Kāpu iela 99, Jūrmala	1300 016 0503	1717 m ³
2	B	Kāpu iela 97, Jūrmala	1300 016 0504	1026 m ³
3	C	Stacijas iela 1, Jūrmala	1300 016 1702	949 m ³
4	D	Kāpu iela 80, Jūrmala	1300 016 1703	948 m ³
				397 m ³
5	E	Kāpu iela 78, Jūrmala	1300 016 1704	316 m ³
				234 m ³
6	F	Kāpu iela 76, Jūrmala	1300 016 0128	2010 m ³
7	G	Kāpu iela 74, Jūrmala	1300 016 1808	2880 m ³
kopējais ēku būvapjoms				10477 m ³
vidējais kvartāla būvtilpums				1164 m ³
20% apjoma palielinājums jaunbūvēm				233 m ³
maksimālais jaunbūves būvapjoms				1397 m ³
kopējais jaunbūvju būvapjoms				6607 m ³
vidējais jaunbūvju būvapjoms				2202 m ³
20% apjoma palielinājums jaunbūvēm (vērtējot kvartālā esošās jaunbūves)				440 m ³
maksimālais jaunbūves būvapjoms (vērtējot kvartālā esošās jaunbūves)				2642 m ³

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana



15.attēls. Detālplānojuma teritorija.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Kāpu iela 97, Jūrmala	1300 016 0504	11 609

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma. Teritorijas reljefu veido kāpu valņi, kuri saglabājušies gar teritorijas rietumu, ziemeļu un austrumu daļā. Teritorijas vidus daļa pie dienvidu robežas ir līdzena, antropogēni ietekmēta. Šajā teritorijas daļā atrodas 2 stāvu dzīvojamā ēka ar saimniecības ēku. Teritorijā ir ierīkots zāliens un grants šķembu seguma celiņš. Teritorijas centrālajā daļā, uz kāpu valņiem ir saglabājušies mūrēti ķieģeļu pamati, kuru apbūves laukums ir apmēram 14 m², šajā vietā dabiskā meža zemsedze nav saglabājusies.



16.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošie mūra pamati.



17.attēls. Mūra pamatu atrašanās vieta.

2016.gada 19.februārī Jūrmalas pilsētas būvvaldē akceptēta būvniecības iecere Nr.278, kura paredz detālplānojuma teritorijā esošās dzīvojamās ēkas vienkāršoto atjaunošanu.



18.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā ēka.



19.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā saimniecības ēka.

Saskaņā ar sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egītas Grolles 2015.gada 12.oktobra atzinumu, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas, detālplānojuma teritorijas lielāko platību, apmēram 80%, veido dabisks biotops – priežu sausieņu mežs, kas izveidojies uz piejūras kāpu vaļņa. Biotopu komplekss – ar sausu priežu mežu apauguši piejūras kāpu vaļņi, atbilst Eiropas Savienības aizsargājamam biotopam “Mežainas piejūras kāpas”, biotopa kvalitāte ir vērtējama kā laba. Dzīvojamās ēkas rekonstrukcija, kā arī palīgēkas un nojumes izbūve ir paredzēta ruderāla platībā – esošo ēku vai zāliena vietā, ārpus aizsargājamā biotopa platības, līdz ar to, saskaņā ar eksperta sniegto atzinumu, neradīs negatīvu kaitējumu dabas videi augu sugu un biotopu daudzveidības ziņā.

Saskaņā ar 2012.gada 24.augusta Meža inventarizācijas datiem, detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā un teritorijas austrumu un rietumu malās atrodas mežaudze, kuras kopējā platība ir 0.75 ha.



20.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā mežaudze.



21.attēls. Detālplānojuma teritorijā esošais kāpu reljefs.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Kāpu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, Kāpu iela ir D2 kategorijas iela. 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 funkcija. D2 kategorijas ielām būtiskākā ir pieklūšanas funkcija.



22.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Kāpu iela.



23.attēls. Esoša iebrauktuve detālplānojuma teritorijā.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kāpu ielas inženierkomunikāciju koridoros atrodas elektriskie sakaru tīkli, elektroniskie sakaru tīkli un gāzes vads. Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Dzimtenes ielas inženierkomunikāciju koridorā atrodas elektriskie sakaru tīkli, elektroniskie sakaru tīkli, gāzes vads, ūdensvads un kanalizācijas tīkli.

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 pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti;
- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – Rīgas jūras piekrastes būvlaide.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, Kāpu ielas sarkanās līnijas;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija, Dzimtenes ielas sarkanās līnijas.

Sanitārās aizsargjoslas:

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums ir 12 %, ēkai pieļaujami 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālo augstumu līdz 12 metriem. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek noteikti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 31 %, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 63 %.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām, un apbūves līnija, kas noteikta neskarot teritorijā esošo Eiropas savienības biotopu "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemes teritoriju.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija precizē Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi. Būvlaides precizēšanu pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 180.punkts, kurš nosaka, ka *būvlaidi var precizēt detālplānojumā*. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide tiek precizēta pa Eiropas Savienības biotopa "Mežainas piejūras kāpas" robežu, neskarot meža zemju platību. Tādā veidā saglabājot Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides mērķi – aizsargāt kāpu reljefu un meža teritorijas krasta kāpu joslā.

Zemesgabala īpašnieks drīkst veikt esošās ēkas pārbūvi, atjaunošanu un/vai paplašināšanu, kā arī remontu. Veicot teritorijā esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi maksimāli jā saglabā tās apjomu proporcijas, stilistika, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdare, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījumam.

Perspektīvi pieļaujama vēl vienas dzīvojamās ēkas izvietošana zemesgabalā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu 181.1. apakšpunkts nosaka, ka minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800m².



Jaunai apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Jaunās apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apdarē pielietojami materiāli, kas nodrošina vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu, lietojot apdarē materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojuma principiem ēkas fasādē.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj Eiropas nozīmes biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijā uz dabā esošajiem pamatiem izbūvēt lapeni. Lapenes apbūves laukums ir plānots apmēram 14 m², nepārsniedzot esošo pamatu izmēru, tādējādi mazināto apbūves ietekmi uz aizsargājamo biotopu. Lapenes būvniecībā izmantojami dabiski materiāli, piem. koks utml. Līdz lapenei plānots izvietot koka klāja celiņu, tādējādi saglabājot meža zemsedzi un samazinot antropogēno slodzi uz biotopu. Atbilstoši sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Egitas Grolles 2015.gada 12.oktobra atzinuma, šajā vietā dabiska meža zemsedze nav saglabājusies.

Būvniecības procesā nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā balstsienu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana utml. Apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana.

Detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala ārējo robežu izmaiņas;
- tiek saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumiem Kāpu ielas telpā;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi.

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.

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no Kāpu ielas. 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.

1.6. AIZSARGJOSLAS

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). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.



3.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	apgrūtinājumu kods	platība (m ²)
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100	11609
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300	11609
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	449
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602	11609
Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	7316080100	2637
Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide	7313090100	8538

Piezīme. Tabulā norādītās apgrūtinājumu platības precizējamas izstrādājot zemes apgrūtinājumu plānu.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA "Lattelecom" tīkliem zemesgabalā Kāpu ielā 97, Jūrmalā.

Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešamas izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA "Lattelecom". Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem, Latvijas Republikas Elektronisko sakaru likuma prasībām, Latvijas būvnormatīvu un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un Latvijas Republikas Elektronisko sakaru likuma prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā Kāpu ielā 97, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošiem komunikāciju atzarojumiem Kāpu ielā. 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 lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".



Gāzes apgāde

Zemesgabalā Kāpu ielā 97, Jūrmalā atrodas gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.0025 MPa. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni un īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

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.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

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

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA "Jūrmalas Ūdens" papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Tā kā netiek plānots teritorijā izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības, tādēļ nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai.

Siltumapgāde

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamās individuālās apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Rekomendējams izmantot gāzes vai elektroenerģijas apkures sistēmas. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamā un publisko ēku apkure un ventilācija".