

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Bārtas ielā 1A, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 12.novembra lēmumu Nr.471 (protokols Nr.20, 45.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Bārtas ielā 1A, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts, kurš nosaka, ka pilsētā 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 nosaka, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē “Detalizētas plānošanas teritorijas” un kartē “Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”.

Detālplānojums zemesgabalam Bārtas ielā 1A, Jūrmalā izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojums izstrādāts uz 2015.gada aprīļa inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstuma sistēmā (LAS -2000,5),(SIA „GEO JŪRMALA”).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (15.12.2015., Nr.4.3- 17/19);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (17.12.2015., Nr.1.1-33/5811);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 29.12.2015., Nr.14-1/3380);

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (21.12.2015., Nr.4.5-07/8493);
- Veselības inspekcija, (07.12.2015., Nr.10-4/30562/622);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (29.12.2015. Nr.30KI20-03.02/2617);
- AS „Latvijas Gāze”, (15.12.2015., Nr.27.4-2/4457);
- SIA “Lattelecom”, (14.12.2015., Nr.36-18/2218/2422);
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, (07.12.2015., Nr.5/4-381);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (04.12.2015., Nr.1-2/125);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (07.12.2015., Nr.1-2/125);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (20.12.2015., Nr.06-05/3129);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti 01.12.2015., Nr.14-1/3091, bet nav izsniegti);

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

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2015.gada 25.augustā, eksperte Sindra Elksne, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.120 - derīguma termiņš 27.07.2017.
- SIA „TOGEO” 2015.gada aprīļa inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5).

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I. sējums.

1.Paskaidrojuma raksts ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu - teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām.

2.Grafiskā daļa -

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un pieklūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos - ietver

detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

II. sējums.

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

III. sējums.

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paredzēt esošo ēku pārbūves nosacījumus ar apjoma palielināšanu, kā arī noteikt apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

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

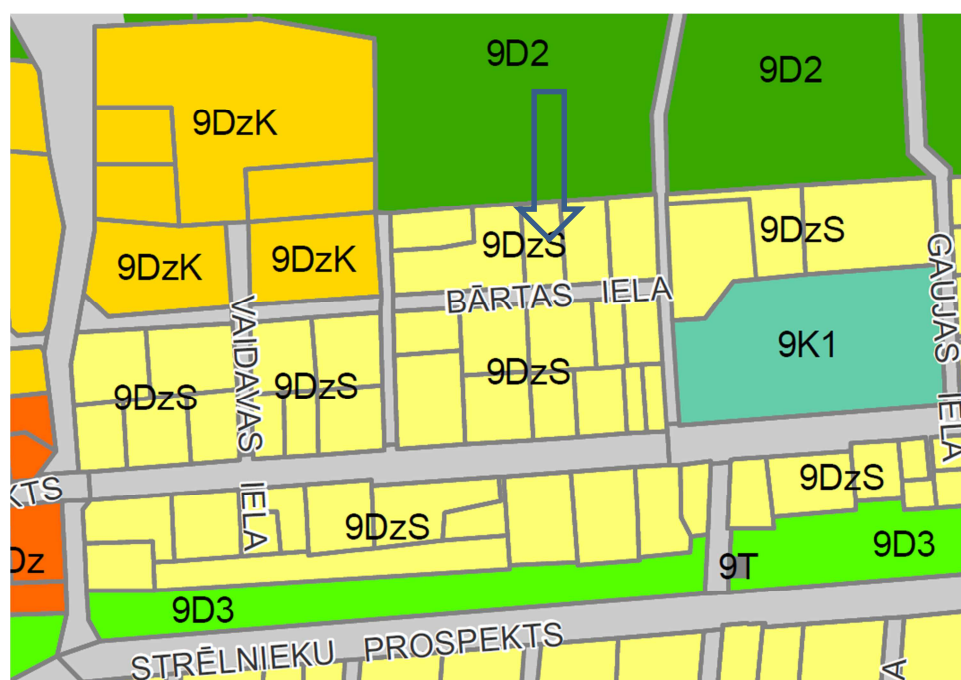
1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;

1.4. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals Bārtas ielā 1A, Jūrmalā atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (9DzS)**, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, detalizētas plānošanas teritorijā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

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

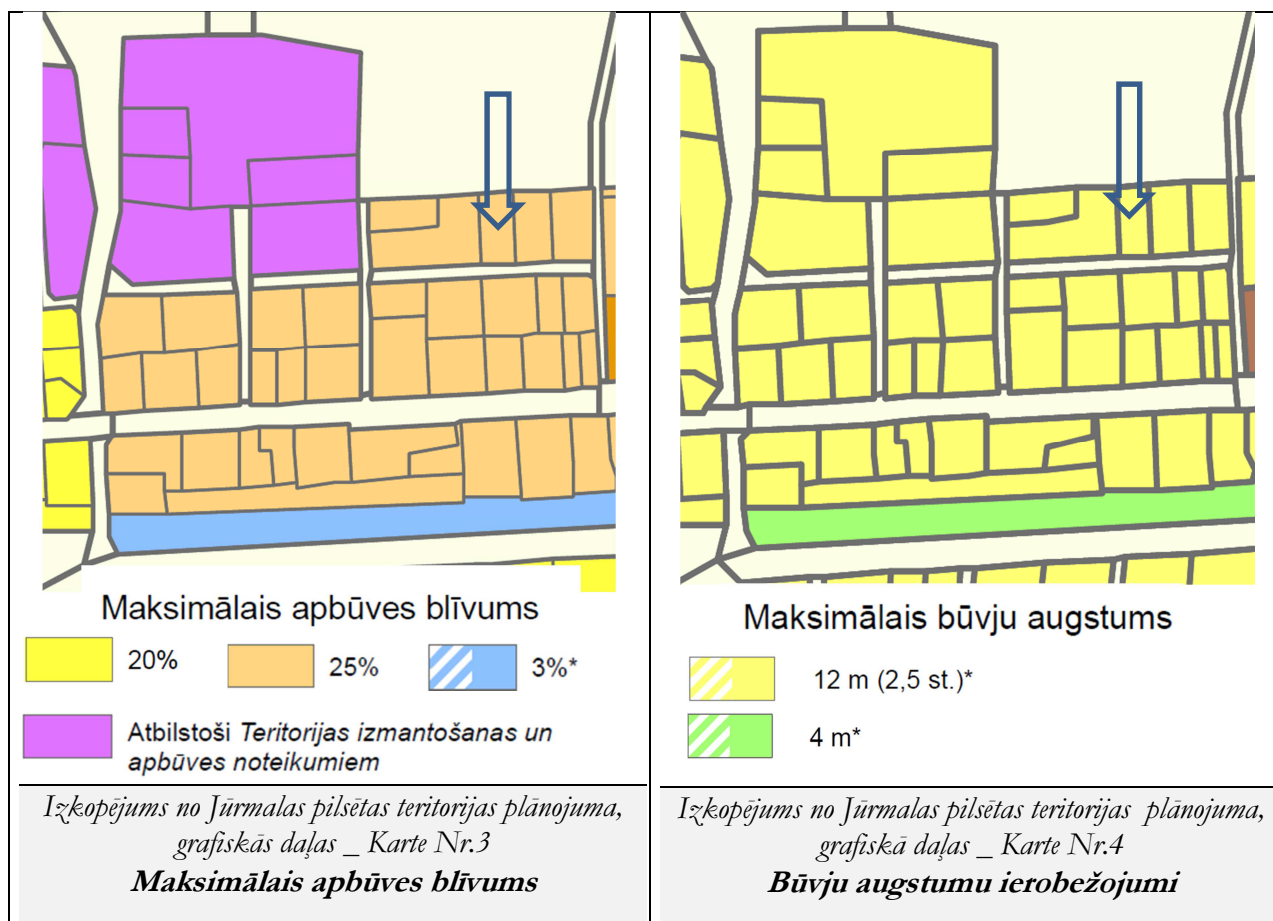
Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas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

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Savrupmāju apbūves teritorijas noteiktas ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi – zemu brīvstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatnību.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorijā (9DzS), atļautā izmantošana ir savrupmāja.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	25 %
maksimālā apbūve intensitāte	65%
minimāla brīvā zaļā teritorija	50%
būves augstus un stāvu skaits	12m; 2,5 stāvi

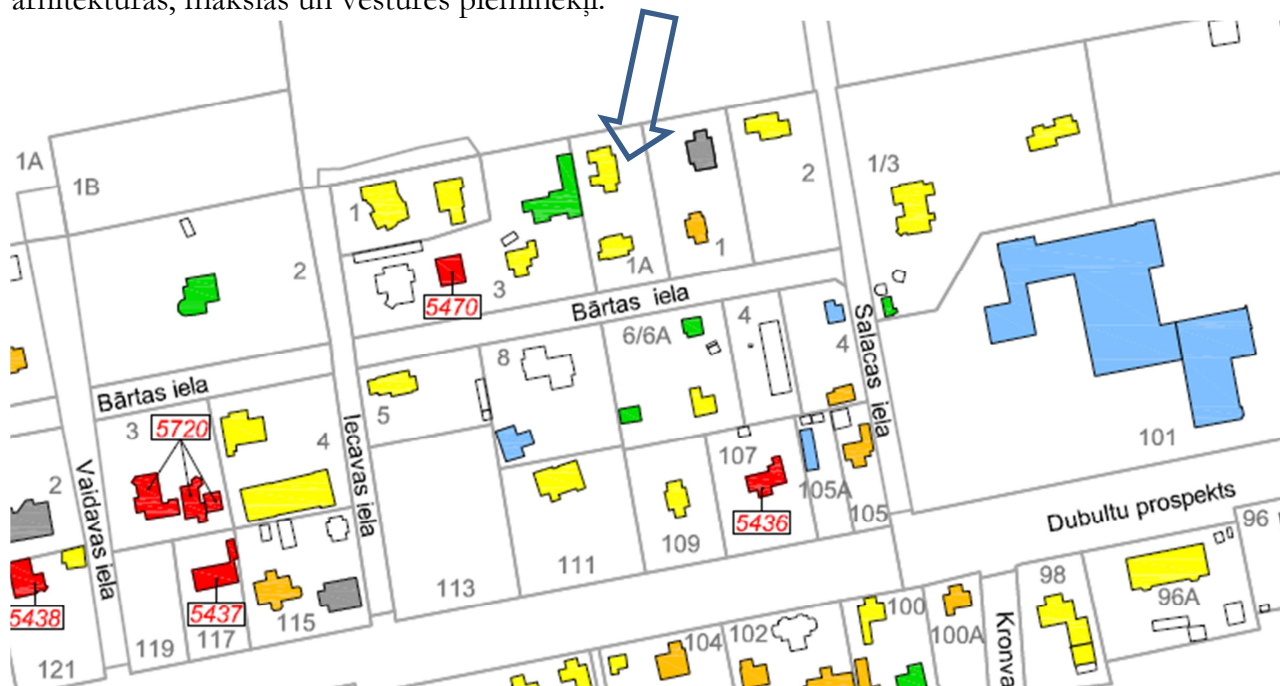


Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas _ Karte Nr.6

Sarkano līniju plāns

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Zemesgabals Bārtas ielā 1A atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6082) teritorijā un ir tā daļa. Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa robeža
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības 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

*Izņemums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6082). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Svarīgākie aizsargājami elementi, kas veido pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” arhitektonisko un ainavisko vērtību ir vēsturiskā plānojuma sistēma – vasarnīcu rajonu regulārais, jūrai paralēlais galveno ielu un perpendikulāro šķērsielu tīkls, pretstatā seno centru neregulārajai ainaviskajai struktūrai, kā arī zemes vienību vēsturiskās robežas un proporcijas, apbūves apjomu mērogs, ēku izvietojuma ritms ielā, pielietotie celtniecības materiāli, dekorī u.c.

Detālplānojuma teritorija - zemesgabals Bārtas ielā 1A, Jūrmalā robežojas ar dzīvojamo apbūvi Bārtas ielā. Rietumu pusē atrodas zemesgabals Iecavas ielā 3. Pie detālplānojuma teritorijas robežas atrodas blakus zemesgabalā esošā būve bez kultūrvēsturiskas vērtības. Zemesgabala Iecavas ielā 3 vidusdaļā atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis – dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr.5470). Austrumu pusē atrodas zemesgabals Bārtas ielā 1, kur Bārtas ielas tuvumā atrodas kultūrvēsturiski vērtīga saglabājama būve, bet zemesgabala dziļumā atrodas pārvērtējama būve.

ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija - zemesgabals Bārtas ielā 1A, Jūrmalā atrodas kvartālā starp Bārtas ielu, Salacas ielu, Iecavas ielu un kāpu meža teritoriju. Detālplānojuma robežas – zemesgabals Bārtas ielā 1A, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 012 1214), zemesgabala platība 1417 m².

Saskaņā ar informāciju par zemes vienību, uz zemesgabala atrodas dzīvojamās ēkas ar kadastra Nr.13000121214001 un kadastra Nr.13000121214002.

13000121214001	Dzīvojamā māja	Apbūves laukums -77,2 m ²	Bārtas 1A, k2
13000121214002	Dzīvojamā māja	Apbūves laukums -120,8 m ²	Bārtas 1A

Esošais apbūves blīvums – 14 %.

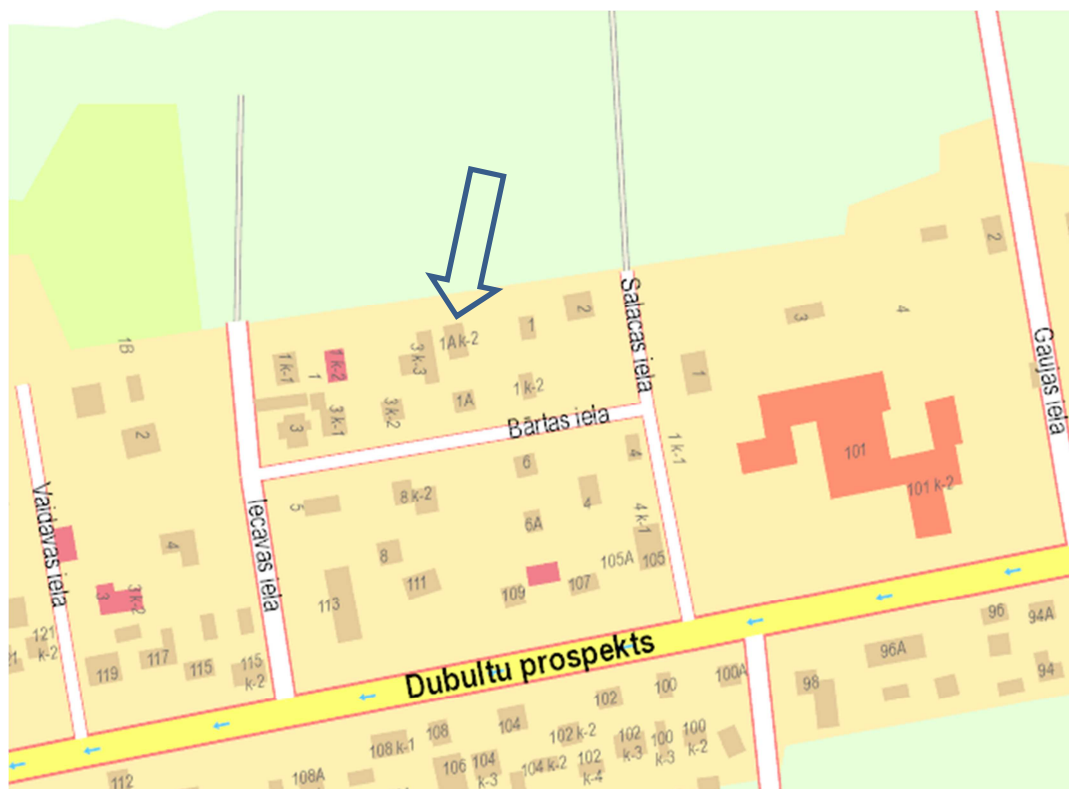
Detālplānojuma teritorijā esošās dzīvojamās ēkas ir fona apbūvi veidojošās būves.

Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Teritorijas reljefs, daļā kur atrodas vēsturiskā apbūve - dzīvojamās ēkas ir līdzens, reljefa kāpums ir dienvidu pusē pie Bārtas ielas. Teritorijas ziemeļu puse robežojas ar kāpu meža teritoriju. No pārējām pusēm teritoriju iekļauj apbūves teritorijas ar tai raksturīgām ainavām un apstādījumiem.

Teritoriju veido iekopti zālāji un apstādījumi, ar atsevišķi augošām priedēm. Teritorija norobežota ar žogu. Saskaņā ar biotopu eksperta atzinumu, teritorijā nav konstatēti ne Latvijā, ne Eiropas Savienībā aizsargājami biotopi. Apsekotajā teritorijā ir konstatētas atsevišķi augošas priedes *Pinus sylvestris*, kas ir ainaviski vērtīgas tradicionālās piekrastes ainavas saglabāšanai pilsētvidē.

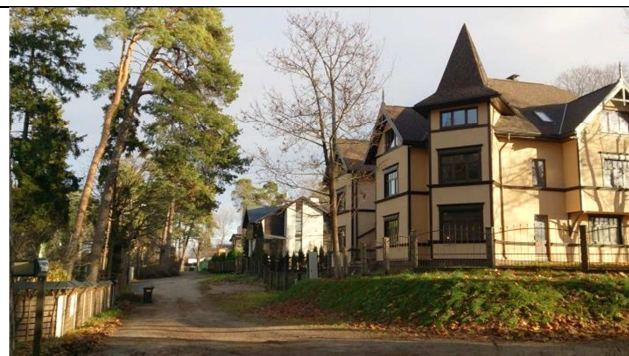
Saskaņā ar VZD kadastra informāciju, zemesgabalam noteikts lietošanas mērķis:

0601- Individuālo dzīvojamo māju apbūve.



Detālplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalas pilsētā

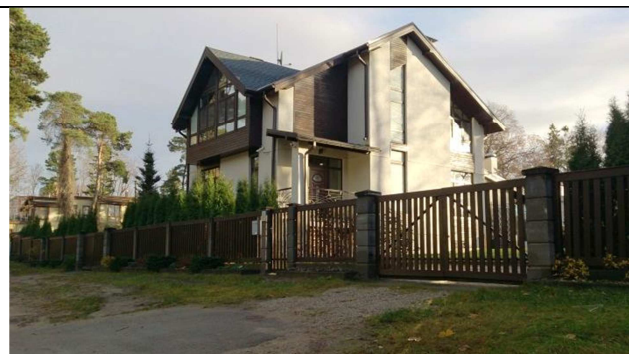
TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



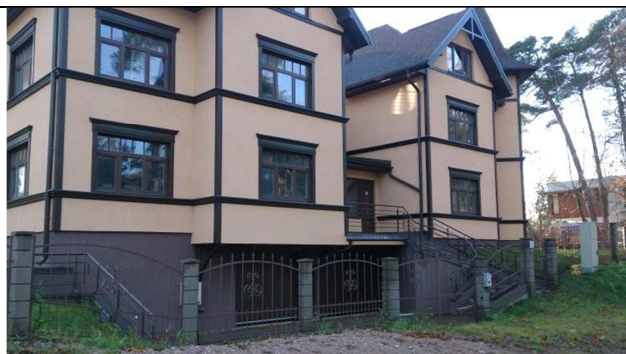
Bārtas iela, skats uz austrumiem



Jaunā apbūve Bārtas ielas dienvidu pusē



Jaunā apbūve Bārtas ielas dienvidu pusē



Jaunā apbūve Bārtas ielas dienvidu pusē



Esošā apbūve Bārtas ielā 1A, skats no ielas



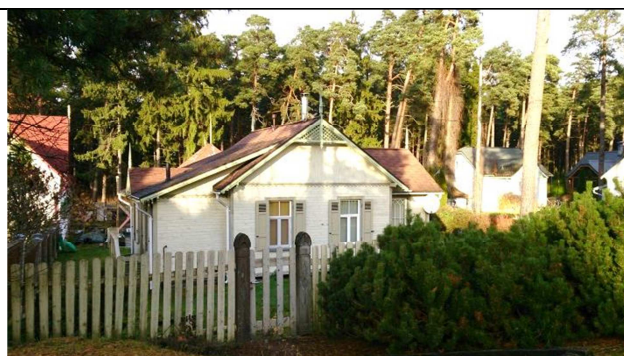
Esošā apbūve Bārtas ielā 1A
skats no zemesgabala DA robeža



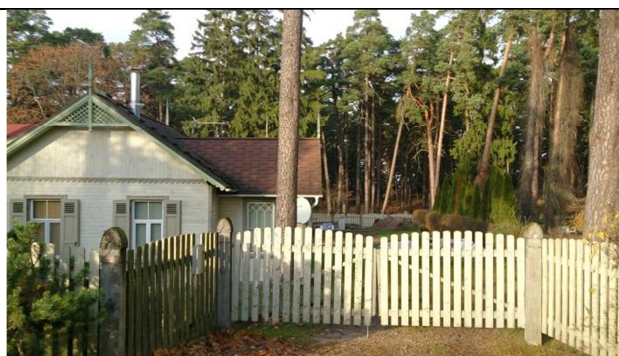
Pagalma teritorija, skats uz ēku kadastra
Nr.13000121214001



Pagalma teritorija, skats uz ēku kadastra
Nr.13000121214002



Esošie gājēju vārtiņi



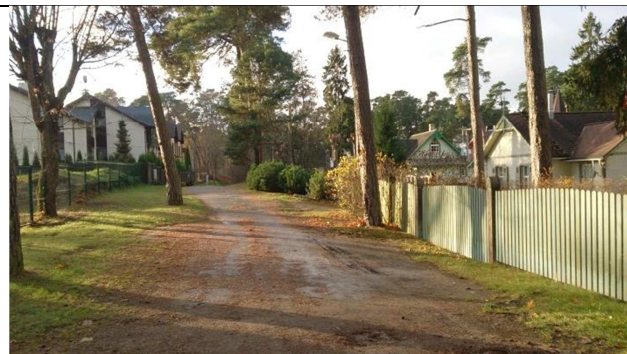
Esošā iebrauktuve zemesgabalā



Pagalmu teritorijas ar raksturīgo ainavu



Apbūve Bārtas ielā 1



Bārtas iela pie detālplānojuma teritorijas,
skats uz Rietumiem



Bārtas iela, skats uz austrumiem,
Bārtas ielas apbūve ziemeļu pusē



Apbūve bārtas ielas ziemeļu pusē



Apbūve bārtas ielas ziemeļu pusē

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no Bārtas ielas. Veicot ēku pārbūvi ir jā saglabā esošās piebrauktuves dzīvojamām ēkām un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

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

Bārtas iela sarkano līniju robežās ir 12 m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Bārtas iela ir E kategorijas ielas.

E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 22 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 27 minūšu laikā ar automašīnu;
- 31 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 37 minūšu laikā ar automašīnu,
- 150 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 5 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Ūdensapgāde nodrošināta gan no pilsētas ūdensvada, gan no vietējā urbuma zemesgabalā.

Kanalizācijas notekūdeņi tiek novadīti uz esošiem kanalizācijas tīkliem (D150), kas šķērso zemesgabalu.

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada d63 Bārtas ielā. Teritorijā atrodas esoši gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

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

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija- visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010100)

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

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

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Detālplānojuma risinājumi zemesgabalam Bārtas ielā 1A, Jūrmalā nosaka esošās ēkas kadastra Nr.13000121214001 pārbūves ar apjoma palielināšanu izvietojuma nosacījumus un esošās ēkas kadastra Nr.13000121214002 pārbūves iespējas, ievērojot detālplānojuma nosacījumus Savrupmāju apbūves teritorijā (9DzS) un prasības kultūras mantojuma saglabāšanai, radot zemesgabala īpašnieci iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai funkcionāli piemērotu mājokli. Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti un detalizēti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Detālplānojumā ir precizēta plānotā apbūves izvietojuma zona.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizāciju, Savrupmāju apbūves teritorijā (9DzS) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums - 25%, maksimālais ēkas augstums 10m, 2 stāvi.

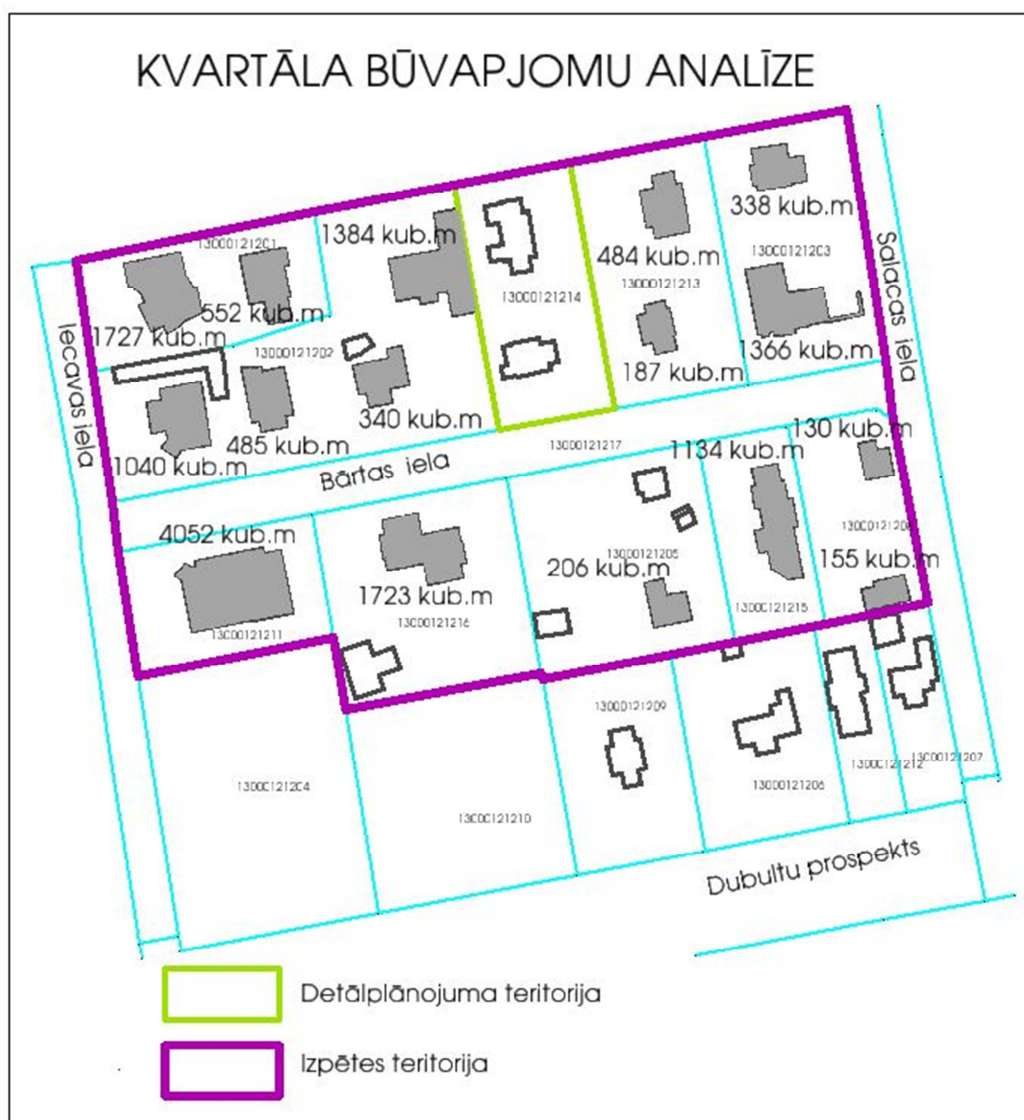
Atbilstoši detalizēti noteiktajam apbūves augstumam, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 50%, bet minimālā brīvā teritorija ir 50%.

Tradicionālās piekrastes ainavas uzturēšanai, apbūves teritorijā jāsaglabā atsevišķi augošās priedes.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas 128.punkta prasībām, tika veikta detālplānojumā noteiktās aprēķina teritorijas zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze.

Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
- ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.



Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā iekļauto ēku būvtilpumi ir atšķirīgi – no 130 kub m līdz 552 kub.m vēsturiskajām ēkām, un 1134 kub.m līdz 4052 kub.m jaunbūvētajām ēkām. Plānojot sociāli ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli, vidējā būvtilpuma aprēķinos netika iekļautas ēkas ar nelieliem būvtilpumiem, zem 200 kub.m, kuras neatbilst patreizējam sociāli ekonomiskajam stāvoklim dzīvošanai piemērotam mājoklim.

Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais ēku būvapjoms ir – 1216 kub.m.

Ņemot vērā noteikto 20% apjoma palielinājumu 243 kub.m, detālplānojuma teritorijas plānotais būvapjoms varētu sasniegt 1459 kub.m.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas būvapjomu, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Ēku pārbūve plānojama videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša, nodrošinot vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvītrošanu un izcelšanu, apdarē pielietojot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojuma principiem ēkas fasādē. Saglabājams apbūves izvietojuma raksturs.

Zemesgabala Bārtas ielā 1A, Jūrmalā lietošanas mērķis ir nosakāms - individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

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

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

Elektroapgāde.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu 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.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu izbūvei atbilstoši Latvijas būvnormatīviem.

Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot ēku pārbūves būvprojektu. Perspektīvo elektroapgādes 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. Plānoto elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietojuma vietas jāparedz energoapgādes būvprojektā.

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.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir nodrošināta no esošā gāzesvada Bārtas ielā d63. Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

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

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritoriju šķērso telekomunikāciju kabeļi. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Detālplānojumā paredzēta iespēja pieslēgties esošajiem telekomunikāciju kabeļiem Bārtas ielā.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurīdīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības). Detālplānojumā noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 50%. Lietus notekūdeņus paredzēts iesusināt zaļajā zonā.

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

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgādi plānots nodrošināt no esošā ūdensvada Bārtas ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes būvprojektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšanu paredzēt uz esošajām pilsētas centralizētajām komunikācijām zemesgabalā vai uz esošajām pilsētas centralizētajām komunikācijām (d200) Bārtas ielā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Bārtas ielā, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām, Ugunsdzēsības hidrانتus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 155 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai.

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