

# 1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1.IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Pūpolu ielā 1, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 9.jūlija lēmumu Nr.290 (protokols Nr.12, 39.punkts) “ Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Pūpolu ielā 1”.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes nepieciešamību noteica 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts, kas 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.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 31.marta saistošajiem noteikumiem Nr.5 „Par detālā plānojuma Jūrmalā, teritorijai starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Ērgļu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali daļas - Pūpolu iela 1 un Zigfrīda Meierovica prospekts 43A apstiprināšanu” tika apstiprināta detālā plānojuma daļa, detalizējot zemesgabalu Pūpolu ielā 1, Pūpolu ielā 1A, Emelīnes ielā 1 un Emelīnes ielā 3 izmantošanas noteikumus.

2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126.punkts nosaka, ka izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā veic šo noteikumu 5.3. apakšnodalā noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Pūpolu ielā 1, Jūrmalā izstrādāti 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 2014.gada maijā atjaunota topogrāfiskā plāna ar inženiertehniskām komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „METRUM”).

### Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru Kabineta 14.10.2014. 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 (14.08.2015., Nr.4.3- 17/14);
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības projektu vadības nodaļa (07.08.2015., Nr.1.1-33/3322);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa, (04.08.2015., Nr.1.1-33/3281);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (25.09.2015., Nr.14-1/2460);
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (24.08.2015., Nr.4.5-07/5627);
- Veselības inspekcija, (13.08.2015., Nr.10-4/19409/400);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (26.08.2015. Nr.30KI20-03.02/1718);
- AS „Latvijas Gāze”, (14.08.2015., Nr.27.4-2/2921);
- SIA “Lattelecom”, (11.08.2015., Nr.36-18/2218/1560);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (03.08.2015., Nr.5/4-251);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (04.08.2015., Nr.1-2/76);
- SIA “Jūrmalas ūdens” Meliorācijas iecirknis, (04.08.2015., Nr.1-2/73)
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība, (17.08.2015., Nr.VM5.7-7/746);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (19.08.2015., Nr.06-05/1989);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” Meliorācijas daļa, (nosacījumi pieprasīti 25.03.2014., Nr.14-1/1223, bet nav izsniegti);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti 30.07.2015., Nr.14-1/2049, bet nav izsniegti);

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 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 19.augustā, eksperte Sindra Elksne, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.120 - derīguma termiņš - 27.07.2017.;
- SIA „METRUM” 2014.gada maija topogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā.
- Meža inventarizācija, izstrādāta SIA „MEŽIERĪCĪBA”, 2016.gada 24.maijā, inventarizāciju veica Arnolds Prokopovičs.

**DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS****I. sējums.**

**1.Paskaidrojuma raksts** ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu, 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 piekļūšanas 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.

Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

### **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 PAMATOJUMS**

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2004.gada 31.marta saistošajiem noteikumiem Nr.5 „Par detālā plānojuma Jūrmalā, teritorijai starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Ērgļu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali daļas - Pūpolu iela 1 un Zigfrīda Meierovica prospekts 43A apstiprināšanu” tika apstiprināta detālā plānojuma daļa, detalizējot zemesgabalu Pūpolu ielā 1, Pūpolu ielā 1A, Emelīnes ielā 1 un Emelīnes ielā 3 izmantošanas noteikumus. Tika noteikts zemesgabala Pūpolu ielā 1, atļautais apbūves blīvums ir 15%, minimālā brīvā teritorija 70%.

2006.gada 22.decembrī Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē tika akceptēts projekts Nr.485 “Vienģimenes ēka Pūpolu ielā 1, Jūrmalā”. 2007.gada 2.martā tika izdota Būvatļauja Nr.46 vienģimenes ēkas būvniecībai Pūpolu ielā 1, Jūrmalā.

2008.gada 9.maijā akceptētas 1.izmaiņas Nr.252, kas paredzēja akceptētā projekta labiekārtojuma izmaiņas – pergolu izbūvi ēkas pagalmā. 2009.gada 17.aprīlī akceptētas 2.izmaiņas Nr.100, kur fiksētas autoruzraudzības laikā konstatētās neatbilstības akceptētajā projektā.

2008.gadā tika sagatavota būves kadastrālās uzmērīšanas lieta, jaunajai apbūvei – dzīvojamai mājai, kadastra apzīmējums 13000101902002. Ēkai ir divi virszemes stāvi un pazemes stāvs. Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas datiem ēkas apbūves laukums - 747.1m<sup>2</sup>, būvtilpums - 5407m<sup>3</sup>, kopējā platība - 1075m<sup>2</sup>.

2010.gada 27.aprīlī ar Aktu Nr.10 02592 0130000 ēka tika pieņemta ekspluatācijā.

2015.gada 21.augustā Būvvaldē tika akceptēta būvniecības iecere Nr.1656 „Pārvietojamas moduļu mājas Būvniecība (novietošana) Pūpolu ielā 1, Jūrmalā”, atbilstoši spēkā esošā detālplānojumā norādītajai apbūves vietai.

Uzsākto detālplānojuma grozījumu mērķis, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 9.jūlija lēmumam Nr.290 un darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei, ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus, paredzot nosacījumus esošās savrupmājas pārbūvei,

detalizējot apbūves rādītājus, nosakot 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.

### 1.2.1. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

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

### 1.2.2. 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 Pūpolu ielā 1, Jūrmalā daļēji atrodas Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK) un daļēji satiksmes infrastruktūras teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

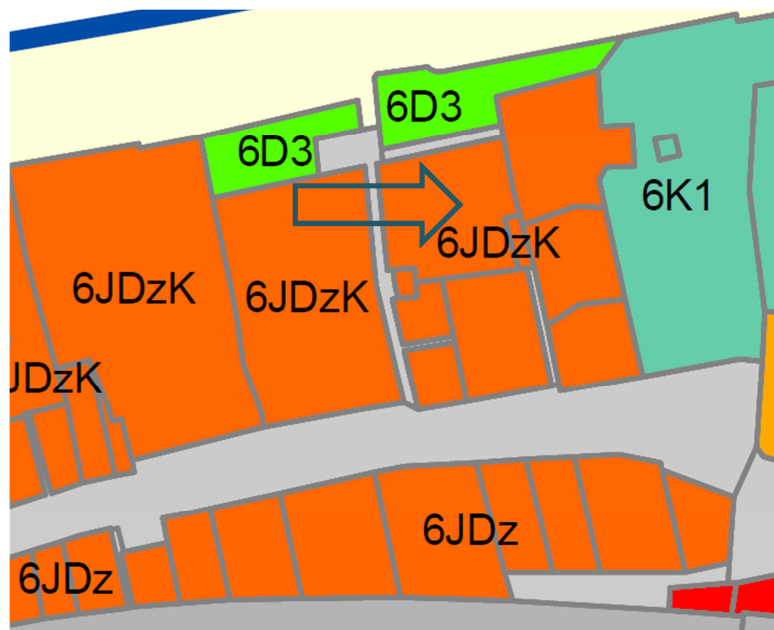
Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – **Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK)**, atļautā izmantošana ir:

- savrupmāja,
- daudzfunkcionāla ēka;
- pakalpojumu objekts.

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| maksimālais apbūves blīvums    | 25 %                  |
| maksimālā apbūve intensitāte   | 65 %                  |
| minimālā brīvā zaļā teritorija | 45 %, savrupmājām 50% |
| būves augstus un stāvu skaits  | 12m; 2,5 stāvi        |

Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametrus zemes vienībās precizē detālplānojumā.



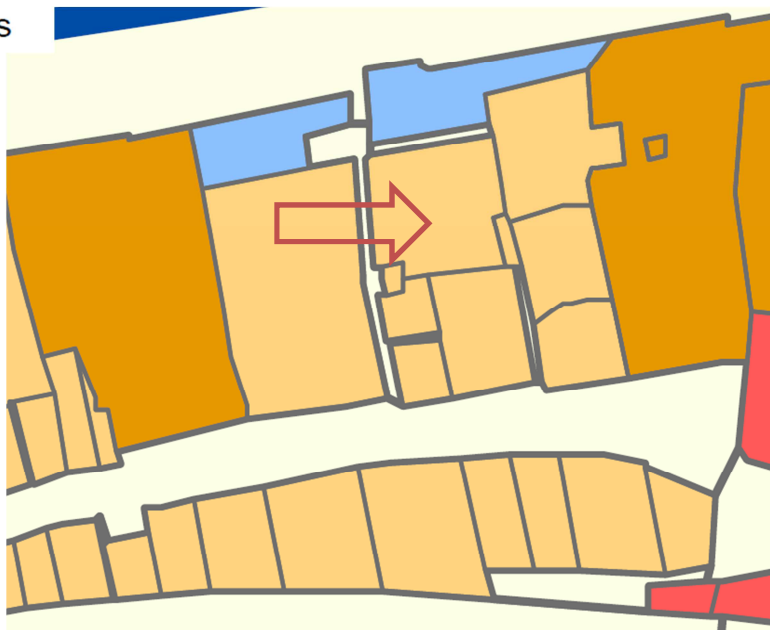
#### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma  
Grafiskās daļas - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana*

#### Maksimālais apbūves blīvums

- 30%\*
- 25%
- 40%\*
- 10%\*
- 3%\*



*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas \_ Karte Nr.3  
**Maksimālais apbūves blīvums***

### Maksimālais būvju augstums

|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | 12 m (2,5 st.)* |
|  | 4 m*            |
|  | 15 m (3,5 st.)  |



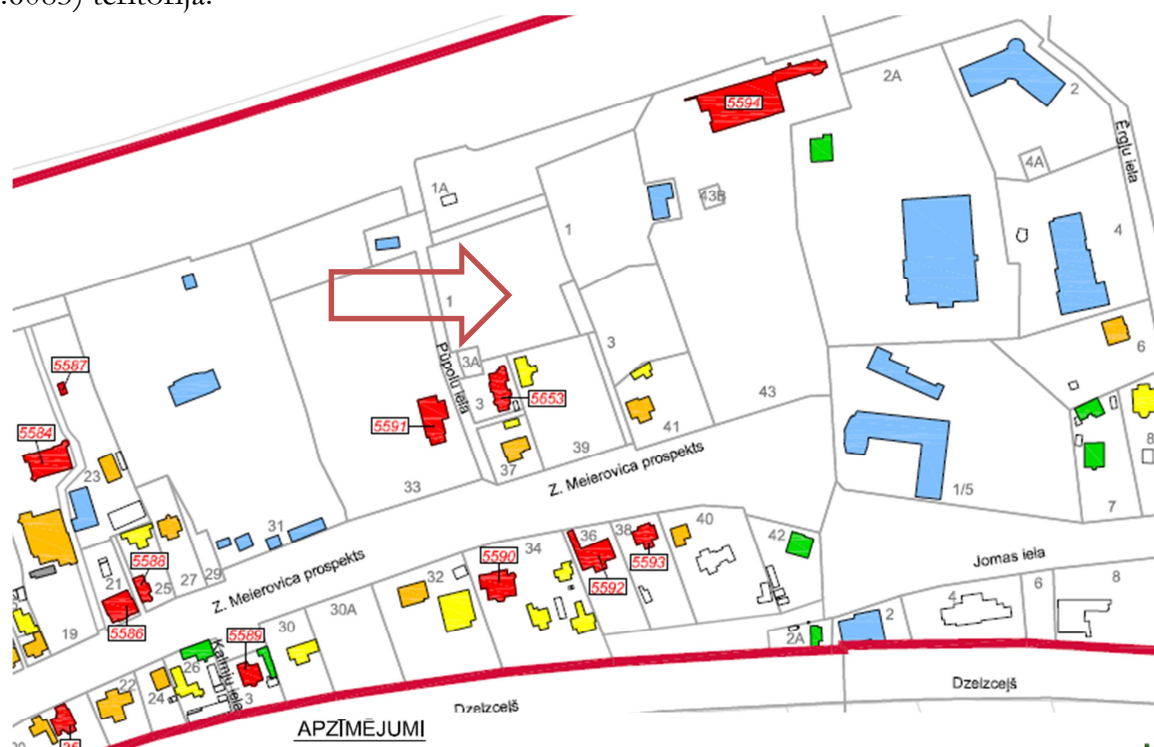
*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļas \_ Karte Nr.4*  
**Būvju augstumu ierobežojumi**



*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.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu „Jūrmalas apbūves izvērtējums” lapu Nr.7 „Jaundubultu - Dubultu centrs”, detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru - Lielupes vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā.



#### 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)
- 5597 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 palīg būve bez kultūrvēsturiskas vērtības

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma*

*Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*

Teritorijas plānojuma 7.pielikuma kartē zemesgabals uzrādīts kā neapbūvēts. Zemesgabala tiešā tuvumā atrodas vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis Pūpolu ielā 3 „dzīvojamā ēka” (aizsardzības numurs 5653) un Zigfrīda Meierovica prospektā 35 „dzīvojamā ēka” (aizsardzības numurs 5591).

Saskaņā ar 2006.gada 22.decembri Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēto projektu Nr.485 “Vienģimenes ēka Pūpolu ielā 1, Jūrmalā”, detālplānojuma teritorijā esošā ēka ir jaunbūve. Tā, atbilstoši 2003.gada 26.augusta Ministru kabineta noteikumiem Nr.474

“Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”, nav klasificējama un iekļaujama kultūras pieminekļu sarakstā kā valsts nozīmes arhitektūras piemineklis.

Saskaņā ar spēkā esošo detālplānojumu ir realizēta apbūve zemesgabalā Pūpolu ielā 1 un blakus esošajā zemesgabalā Emelīnas ielā 3.

Jūrmalas pilsētā gadu gaitā mainās tās arhitektoniskais veidols. Pilsēta kļūst arhitektoniski daudzveidīgāka, tajā vecā apbūve un jauno arhitektūras stilu apbūve pastāv līdzās, papildinot un izceļot katra laikmeta būtiskākās iezīmes.

### ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Zemesgabals Pūpolu ielā 1 atrodas Majoru rajonā, teritorijā starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Jomas ielu, Ērgļu ielu, Pūpolu ielu un pludmales teritoriju.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Pūpolu ielā 1, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 010 1902), zemesgabala platība 5041m<sup>2</sup>.



*Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.*

Detālplānojuma teritorija dienvidu pusē robežojas ar vēsturisko apbūvi Pūpolu ielā 3 un Zigfrīda Meierovica prpspektā 39. Austrumu pusē atrodas jaunā apbūve Emalīnas ielā 3, kas realizēta apstiprinātā detālplānojuma ietvaros. Ziemeļu pusē atrodas zemesgabals Pūpolu ielā 1A, kas saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Apstādījumu un atpūtas teritorijā 6D3. Zemesgabala ziemeļu daļai, kas piekļaujas apstādījumu un atpūtas teritorijai, ir noteikts funkcionālais zonējums - Satiksmes infrastruktūras teritorija - iela.

2016. gada 24.martā ir pieņemts lēmums Nr.138 (protokola Nr.4.1.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu apstiprināšanu" un izdoti saistošie noteikumi Nr.8 (protokola Nr. 4.2.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

Ņemot vērā to, ka šim zonējumam nav funkcionālas nozīmes, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu apstiprinātajā transporta infrastruktūras teritorija zemesgabalā Pūpolu ielā 1 nav paredzēta.

Teritorijas plānojumā ir noteiktas Pūpolu ielas un Emelīnas ielas sarkanās līnijas un nodrošināta piekļūšana zemesgabaliem Pūpolu ielā 1, Emelīnas ielā 1 un Emelīnas ielā 3.

Zemesgabalam ir neregulāra forma, teritorijas reljefs ir mainīgs, zemesgabala dienvidu un rietumu daļā ir izteikts kāpu reljefs ar meža zemes teritoriju. Zemesgabala vidus daļā

atrodas dzīvojamā ēka ar līdzenu pagalma teritoriju ziemeļu daļā. Tālāk atrodas jūras krasta kāpu josla un pludmale. No pārējām pusēm detālplānojuma teritoriju iekļauj apbūves teritorijas ar tai raksturīgām ainavām un apstādījumiem.

### TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



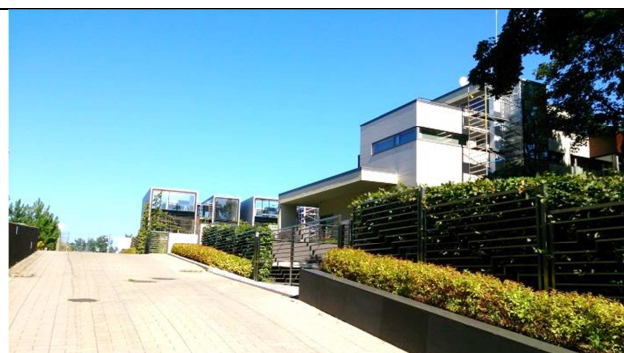
Emelīnas iela, skats no Zigfrīda Meierovica prospekta



Esošā apbūve Zigfrīda Meierovica prospektā 41



Emelīnas iela



Emelīnas iela, jaunā apbūve Emelīnas ielā



Apbūve Emelīnas ielā 3, skats no Emelīnas ielas



Apbūve Pūpolu ielā 1, skats no Emelīnas ielas, esošā transporta piebraukšana zemesgabalam



Pergolas pie Austrumu fasādes Pūpolu ielā 1



Teritorijas labiekārtojums austrumu daļā



Teritorijas labiekārtojums,  
dzīvojamās ēkas ziemeļu fasāde



Dzīvojamās ēkas ziemeļu fasāde, fonā redzama blakus  
zemesgabala Emelīnas ielā 1 apbūve



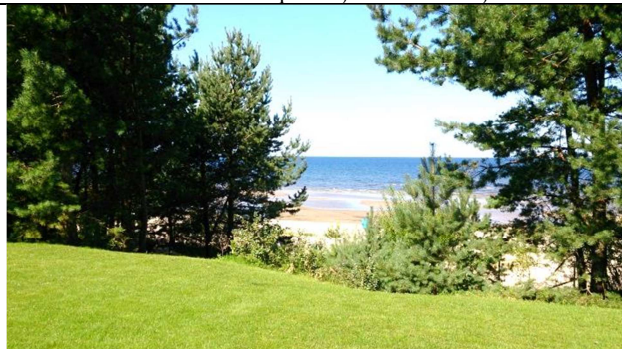
Teritorijas labiekārtojums



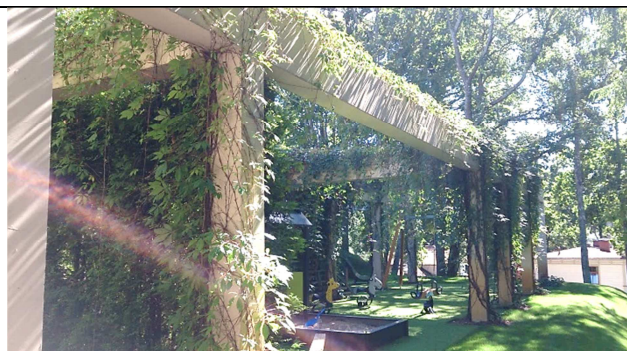
Apbūve Emelīnas ielā 1,  
skats no detālplānojuma teritorijas



Teritorijas labiekārtojums



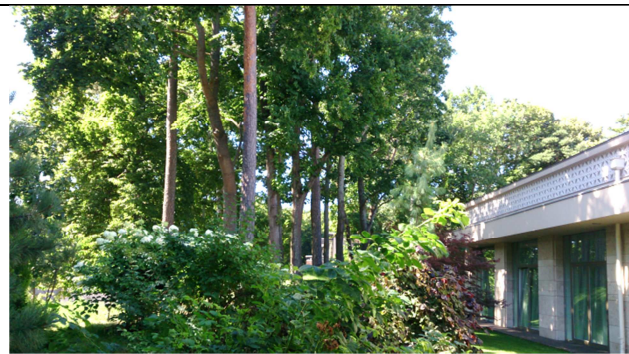
Skats uz jūru un blakus zemesgabalu Pūpolu ielā 1A



Esošās pergolas ēkas rietumu daļā,  
Pārbūvējamā ēkas daļa



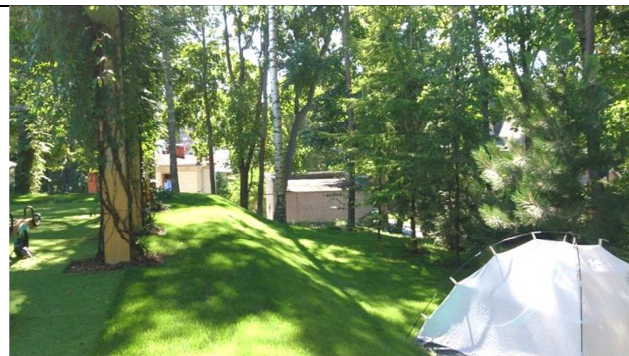
Esošās pergolas zemesgabala DR daļā Pūpolu ielā 1,  
Pārbūvējamā ēkas daļa



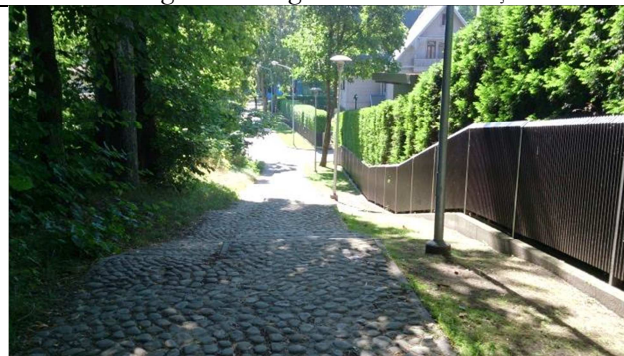
Ēkas dienvidu fasāde



Nogāze zemesgabala dienvidu daļā



Labiekārtojums zemesgabala rietumu daļā



Pūpolu iela, skats uz dienvidiem



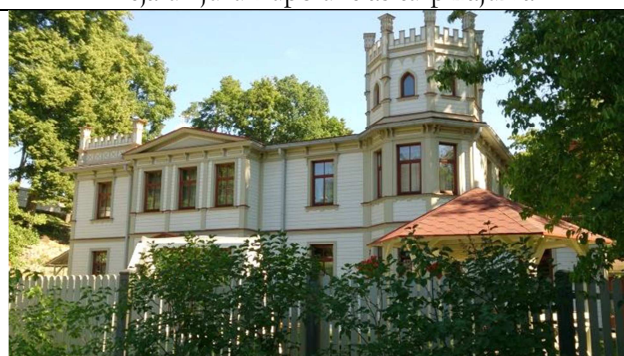
Pieklūšana zemesgabalam Pūpolu ielā 1A



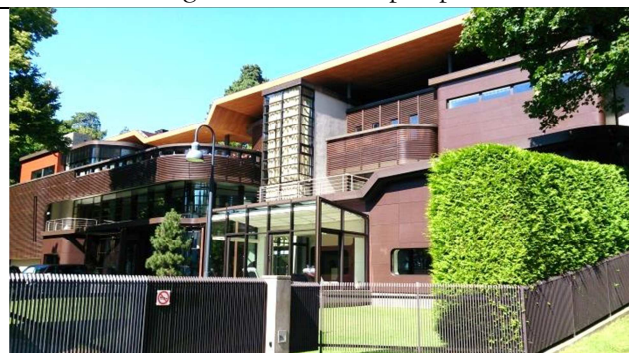
Izeja uz jūru Pūpolu ielas turpinājumā



Ēka Zigfrīda Meierovica prospektā 37



Ēka Pūpolu ielā 3



Jaunā apbūve Zigfrīda Meierovica prospektā 33



Pūpolu iela

### **Transports un pieklūšana.**

Detālplānojuma teritorijai šobrīd transporta pieklūšana tiek nodrošināta no Emelīnas ielas. Detālplānojumā tiek saglabāta esošā iebrauktuve. Gājēju pieklūšana tiek saglabāta arī no Pūpolu ielas.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Pūpolu iela un Emelīnas iela ir E kategorijas ielas. Pūpolu iela un Emelīnas iela savienojas ar galveno pilsētas maģistrālo ielu Zigfrīda Meirovica prospektu.

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

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

### **Esošā inženiertehniskā apgāde.**

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

### **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 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 sakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi neapgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

## **1.3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.**

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Pūpolu ielā 1, Jūrmalā nosaka esošās savrupmājas pārbūves nosacījumus Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK), radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi un paplašināt esošo apbūvi. Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Risinājumā tiek saglabāta esošā apbūves izvietojuma zona, paredzot ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000101902002 pārbūvi (rekonstrukciju ar esošās dzīvojamās ēkas paplašināšanu).

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas plānojumu Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums -25%, maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi.

Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu, pie atļautā apbūves blīvuma 25%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 65%, bet minimālā brīvā teritorija ir 50% savrupmājām.

Veicot esošās ēkas pārbūvi, saglabāt esošo meža zemes teritoriju, neparedzēt vērtīgo koku izciršanu un reljefa izmaiņas. Detālplānojuma grozījumos fiksēta plānotās palīgēkas

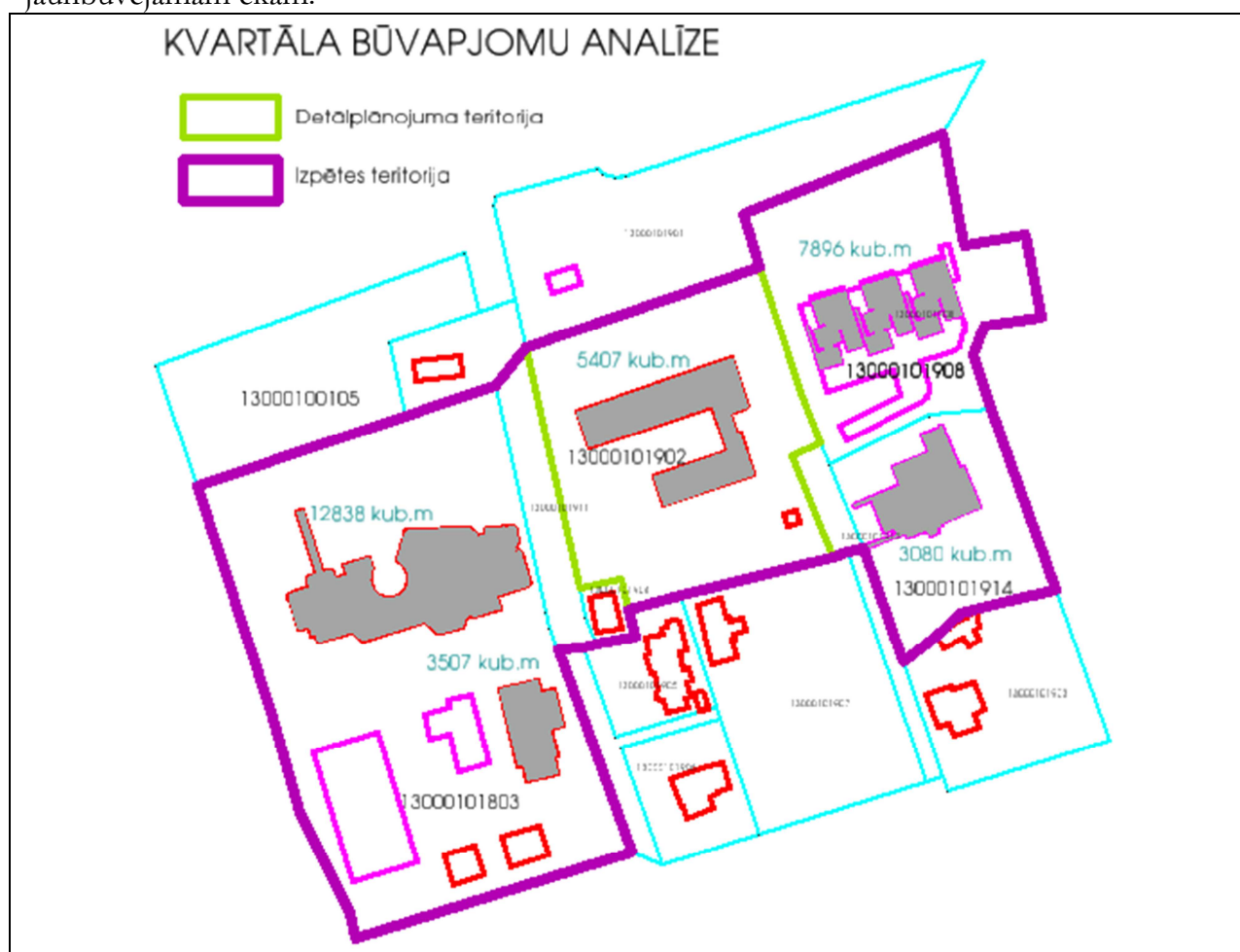
novietne, saskaņā ar 2015.gada 21.augustā Būvvaldē tika akceptēto būvniecības ieceri Nr.1656 „Pārvietojamas moduļu mājas Būvniecība (novietošana) Pūpolu ielā 1, Jūrmalā”.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas 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.

Veiktā apjoma analīze, atbilstoši apbūves noteikumu 128.punktam, ir attiecināma uz jaunbūvējamām ēkām.



Detālplānojumā noteikta izpētes teritorija, kas ietver šobrīd spēkā esošā detālplānojuma apbūvi, kā arī Pūpolu ielas pretējā pusē esošo apbūvi Zigfrīda Meierovica prospektā 33, kas raksturo jaunās apbūves tendences apkārtnējā teritorijā.

Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvapjoms ir – 6546 kub.m.

Nemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijas jaunbūvējamās ēkas būvapjoms varētu sasniegt 7855 kub.m.

Izvērtējot izpētes teritorijas ēku arhitektūras raksturu un pieļaujamo jaunbūvējamās ēkas būvapjomu, secināms, ka plānotā ēkas pārbūve 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.

Ēkas pārbūves būvprojekts saskaņojams Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā. Saskaņā ar priekšlikumu detālplānojuma izstrādes uzsākšanai, ir plānots paplašināt dzīvojamās ēkas apjomu esošo pergoļu vietās.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Veicot ēkas pārbūvi, maksimāli jāsaglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide un meža zemes teritorija.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu detālplānojuma teritorijai skatīt pārskatā par detālplānojuma izstrādi - ar detālplānojuma izstrādi saistīto dokumentu sadaļā.

Zemesgabala Jūrmalā, Pūpolu ielā 1 lietošanas mērķis ir 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 detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, veicot ēkas pārbūvi un izstrādājot konkrētos būvprojektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

### **Elektroapgāde un ielu apgaismojums.**

Detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta elektroapgāde no esošā A/S „Sadales tīkls piederošās” 10/0,4 kV transformatoru apakšstacijas un 0.4kV elektropārvades līnijas. Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunas ēkas būvniecību, tiek plānota jau esošās ēkas rekonstrukcija ar apjoma palielināšanu zemesgabalā Pūpolu ielā 1, Jūrmalā, tādēļ detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Pūpolu ielas sarkanajās līnijās. Detālplānojuma risinājumi neparedz slodžu palielināšanu.

Gadījumā, ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošana, jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta.

Uzsākot būvniecības (pārbūves) darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt (saglabāt) ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, izstrādājot būvprojektu. 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 būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās, pieaicinot konsultācijai sertificētu speciālistu.

Detālplānojumā tiek saglabāts Pūpolu ielas apgaismojums. Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Gaisma” 03.08.2015. tehniskajiem noteikumiem Nr.5/4-251 Emelīnas ielā uzstādīt 3

cinkotus apgaismojuma stabus ar LED gaismekļu iekārtām, kas samazina apgaismojuma līmeni nakts laikā. Starp stabiem noguldīt kabeļus AXPK -4x10mm<sup>2</sup>. Kabeļus ielikt aizsargcaurulē d75mm.

### **Gāzes apgāde.**

Gāzes apgāde patērētājam detālplānojuma teritorijā ir nodrošināta no esošā gāzesvada Emelīnas ielā. Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa, esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.04 MPa un gāzes spiedienu regulējošās iekārtas.

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajā teritorijā ir izbūvētas SIA „Lattelekom” komunikācijas, sakaru kabeļu kanalizācija Emelīnas ielā, sakaru kabeļu kanalizācijas ievads uz dzīvojamo māju Pūpolu ielā 1, sakaru sadales skapis Nr.41\*02, ēkā atrodas sadales tīkls ar sadales kastīti no sadales skapja Nr.41 Jomas ielā 11/13.

### **Siltumapgāde.**

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi, veicot ēkas pārbūvi, jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

### **Meliorācija un vertikālais plānojums.**

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

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

Veicot ēkas pārbūvi iespējams rekonstruēt un uzlabot esošo lietuss kanalizācijas risinājumu, atbilstoši pārbūves projektam.

### **Ūdensapgāde un kanalizācija**

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Emelīnas ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām Emelīnas ielā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 “Kanalizācijas būves” Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **Ugunsdrošība.**

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Emelīnas ielā, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām, Ugunsdzēsības hidrantus 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".