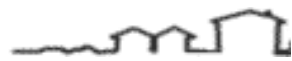


1. PASKAIDROJUMA RAKSTS



1.IEVADS

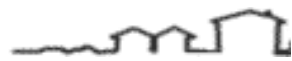
Detālplānojuma izstrāde zemesgabaliem Kaugurciems 20, kadastra apzīmējums 13000191810, Jūrmalā, un Kaugurciems 20A, kadastra apzīmējums 13000191819, Jūrmalā, uzsākta ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 19.februāra lēmumu Nr.61 (protokols Nr.5, 52.punktst) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Kaugurciems 20, Jūrmalā, un Kaugurciems 20A, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punktu, kurš paredz, ka pilsētā 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.punktu, kurš paredz, 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".

2015.gada 1.maijā spēkā stājās Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", detālplānojuma projekta izstrāde tiek turpināta saskaņā ar šiem noteikumiem. Šo noteikumu 144.punkts nosaka, ka uz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdi izstrādes procesā esošos plānošanas dokumentus turpina izstrādāt, ievērojot šajos noteikumos noteikto procesuālo kārtību, bet šo plānošanas dokumentu saturs var atbilst normatīvajiem regulējumam, kas bija spēkā plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanas dienā.

Detālplānojuma projekts izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts 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") daļas plānojums, detalizējot un konkretizējot tajā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības izmantošanai un apbūvei. Jūrmalas pilsētas dome 2016.gada 24.martā 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 apstiprinu un pašvaldības saistošajiem noteikumu izdošanu tiek publicēts 2016.gada 4.aprīļa oficiālā izdevuma "Latvijas Vēstnesis" numurā . Pašvaldības teritorijas plānojums stājas spēkā nākamajā dienā pēc attiecīgā paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis". Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu:

- 2493.punkts nosaka, ka „detālplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam”. Detālplānojuma „Zemesgabaliem Kaugurciems 20, Jūrmalā, un Kaugurciems 20A, Jūrmalā” darba uzdevuma derīguma termiņš beidzas 2017.gada 19.februārī;
- 2494.punkts nosaka, ka „Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, 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”. Detālplānojuma „Zemesgabaliem Kaugurciems 20, Jūrmalā, un Kaugurciems 20A, Jūrmalā” jāizstrādā līdz 2017.gada 5.aprīlim.

***Detālpārplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:***

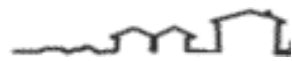
- Latvijas Republikas VARAM Vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2016.08.04., Nr.4.52-07/2481);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.10.03. vēstuli Nr.14-1/530, bet nav izsniegti. Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumu Nr.628 62.punkts nosaka, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskās intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu).
- Veselības inspekcija nosacījumi (2016.23.03., Nr.10-4/6772/136);
- SIA „Jūrmalas Gaisma” nosacījumi (2015.17.03., Nr.5/4-95);
- SIA „Lattelecom” nosacījumi (2015.17.03., Nr.36-21/2218/460);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” nosacījumi (2015.23.03., Nr.1-2-3/21);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2015.18.03., Nr.1-2/18; 2015.18.03., Nr.1-2/19);
- AS „Sadales tīkls” Centrālais reģions nosacījumi (2015.27.03., Nr.30KI20-03.02./685);
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi (2015.02.04., Nr.27.4-2/1127);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas nosacījumi (2015.27.03., Nr.1.1-33/1374);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2015.08.04., Nr.4.3-17/5)
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļas nosacījumi (2015.23.03., Nr.1.1-33/1292);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2015.15.04., Nr.14-1/969);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības nosacījumi (2015.15.04., Nr.VM5.7-7/343);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2015.08.04., Nr.06-05/708);
- Valsts zemes dienests Rīgas reģionālā nodaļā (saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” detālpārplānojums nav jāaskaņo ar Valsts zemes dienestu.

Detālpārplānojuma sastāvs**I sējums - TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN PLĀNOŠANAS DOKUMENTS:**

- 1.Paskaidrojuma raksts
- 2.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
- 3.Grafiskā daļa, kura sastāv no 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Ielas šķērsprofili”. Grafiskā daļa izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

II sējums - AR PLĀNOŠANAS DOKUMENTA IZSTRĀDES PROCESU SAISTĪTI DOKUMENTI

Sējums ietver detālpārplānojuma 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 nosacījumiem un atzinumiem, un ar detālpārplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).



1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 19.februāra lēmumu Nr.61 (protokols Nr.5, 52.punktst) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Kaugurciems 20, Jūrmalā, un Kaugurciems 20A, Jūrmalā" apstiprināto darba uzdevumu ir paredzēt savrupmāju izvietojuma nosacījumus, kā arī noteikt apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.okobra 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 ekoloģijas apstākļiem.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;

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. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

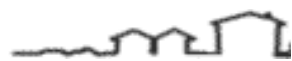


Attēls nr.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Kaugurciema rajonā, teritorijā starp Kaugurciema ielu, Kapteiņa Zolta ielu un kāpu teritoriju, izteiktā savrupmāju rajonā.

Detālplānojuma teritorija ietver divas zemes vienības Kaugurciems 20, kadastra apzīmējums 13000191810, Jūrmala, un Kaugurciems 20A, kadastra apzīmējums 13000191819, Jūrmala, kuras ir fizisku personu privātīpašums.

Tabula Nr.1. detālplānojuma teritorijā iekļautās zemes vienības.



adrese	kadastra apzīmējums	Platība (m ²)	
Kaugurciems 20, Jūrmala	1300 019 1810	1516	
Kaugurciems 20A, Jūrmala	1300 019 1819	2314	
Kopā: 3830			

Teritorija robežojas ar:

- nekustamo īpašumu Kaugurciems 19, kadastra apzīmējums 13000191811 (privātīpašums);
- nekustamo īpašumu Kaugurciems 2105, kadastra apzīmējums 13000192105 (privātīpašums);
- nekustamo īpašumu Kaugurciems 0202, kadastra apzīmējums 13000190202 (pašvaldības īpašums Kaugurciema iela);

Detālpārplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens, vidējā augstuma atzīme +2.85m. Teritoriju aizņem ierīkots dārzs, dzīvojamā apbūve ar saimniecības ēkām. Zemesgabals Kaugurciems 20, Jūrmalā, ir apbūvēts. Uz tā atrodas 1,5 stāvu dzīvojamā ēka un palīgēkas. Atbilstoši būvju tehniskās inventarizācijas lietai esošais apbūves blīvums sastāda 8,1%, apbūves intensitāte 10,1%.



Foto Nr.1., 2. Esošā apbūve zemesgabalā Kaugurciems 20, Jūrmala. 2016.gada 1.jūlijs.

Zemesgabals Kaugurciems 20A, Jūrmalā, ir bijis apbūvēts. Uz tā saglabājušies dabā esoši pamati.



Foto Nr.3. Zemesgabals Kaugurciems 20A, Jūrmala 2016.gada 1.jūlijs



Foto Nr.4. Zemesgabalā Kaugurciems 20A, Jūrmalā, esošie pamati. 2016.gada 1.jūlijs

Detālpārplānojuma teritorijai 2016.gada 28.jūlijā ir sniegts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par biotopiem un vaskulāro augu sugām zemes īpašumos ar kadastra Nr.13000191819 (Kaugurciems 20A) un 13000191810 (Kaugurciems 20) Jūrmalas pilsētā, Kaugurciemā detālpārplānojuma izstrādei” atzinums . Atzinumu



sagatavoja Dr.geogr., sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperte Agnese Priede ¹. Atbilstoši sniegtajam atzinumam: „Teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai sugas un apstākļi nav tām piemēroti. Teritorijas turpmāka izmantošana apbūvei vai citiem mērķiem nav pretrunā ar sugu un biotopu aizsardzības interesēm un neapdraud īpaši aizsargājamas dabas vērtības”.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas - Kaugurciema ielas. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu ² 5.19.1. punktam „E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības”.

Ielas posms līdz nekustamajam īpašumam Kaugurciems 20 ir ar grants segumu, brauktuves platums 2,5 metri, ietve nav izbūvēta.



Foto Nr.5., 6.. Kaugurciema ielas posms līdz nekustamajam īpašumam Kaugurciems 20. 2016.gada 1.jūlijs

Kaugurciema ielas posms no nekustamā īpašuma Kaugurciems 20, ziemeļu virzienā līdz pludmalei nav izbūvēts. Ielas aprises iezīmē gājēju iemīta taka pludmales virzienā. Līdz ar to var uzskatīt, ka pieklūšana nekustamajam īpašumam Kaugurciems 20A nav nodrošināta.



Foto Nr.7., 8.. Kaugurciema ielas posms no nekustamā īpašuma Kaugurciems 20 ziemeļu virzienā uz pludmali. 2016.gada 1.jūlijs

Kaugurciema ielā, pie detālplānojuma teritorijas, ir izbūvēti pilsētas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, izvietoti elektroniskie sakaru tīkli. Teritoriju šķērso 0,4kV elektropārvades līnija. Kaugurciema ielas austrumu daļā atrodas pilsētas maģistrālais meliorācijas grāvis. Gāzes tīkli Kaugurciema ielā, detālplānojuma teritorijas tuvumā, nav izbūvēti.

¹ vaskulārie augi, meži un virsāji, purvi, zālāji, jūras piekraste, atsegumi un kritenes, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.016.

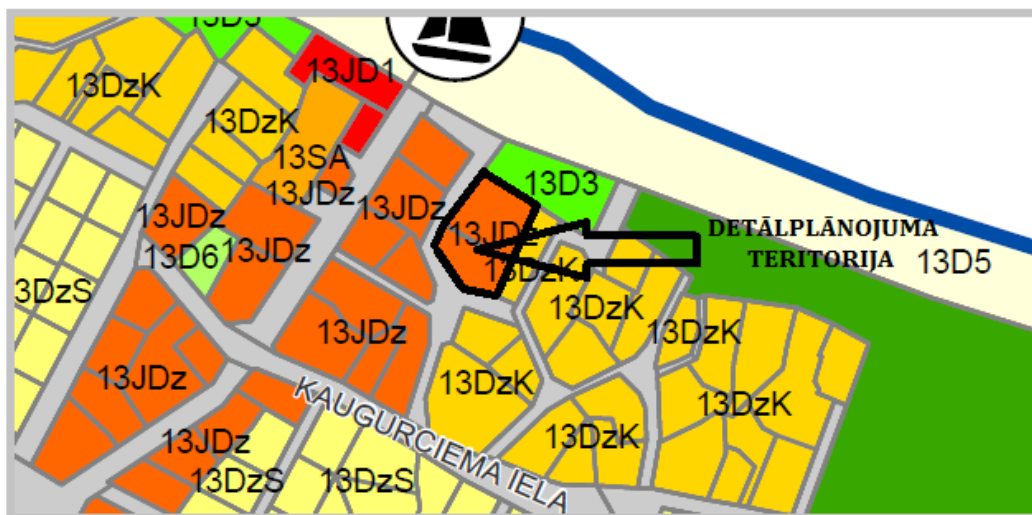
Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi;

² Turpmāk tekstā – TIAN;

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

Detālplānojuma teritorijā iekļautie zemesgabali, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu³, atrodas Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (13JDz), krasta kāpu aizsargjoslā, vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- | | |
|---|--|
| Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) | Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3) |
| Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK) | Pludmale (D5) |
| Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija, jauktā dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK) | Piemiņas vieta (D6, D6*) |
| Jauktā darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3) | |

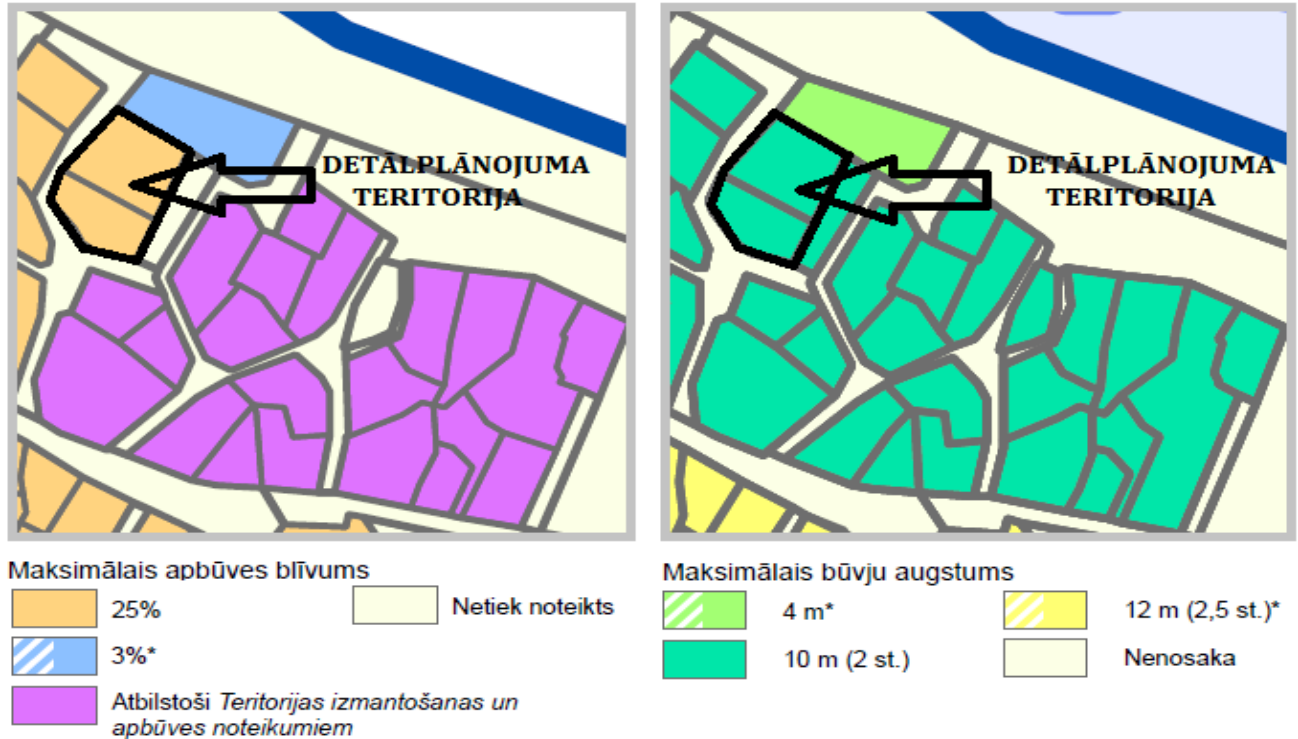
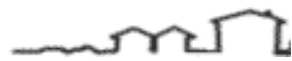
Attēls Nr.2. Detālplānojuma teritorijas attēlojums Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā.

Detālplānojuma teritorija atbilstoši TIAN prasībām (457.1.punkts) atrodas detalizētas plānošanas teritorijā. Atļautā izmantošana atbilstoši TIAN ir Jauktā dzīvojamā apbūves teritorija (13JDz).

TIAN 195.8. punkts nosaka, ka Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanos un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.

Pieļaujamās atļautās izmantošanas atbilstoši TIAN 383.punktam: savrupmāja; daudzfunkcionāla ēka, tirdzniecības objekts; sabiedriskās ēdināšanas objekts; sadzīves pakalpojumu objekts; drošības dienests; pārvaldes dienests.

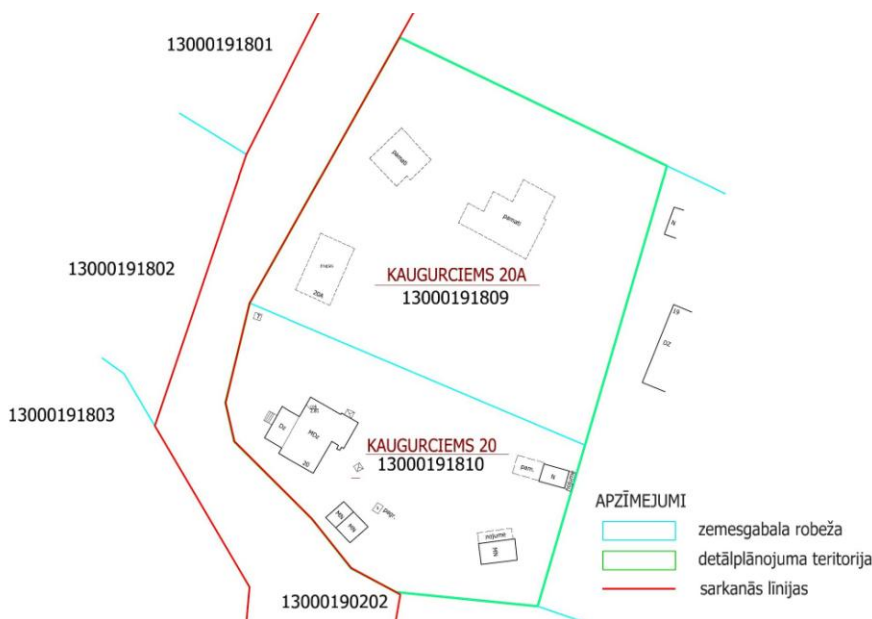
³ Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu" un izdoti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".



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

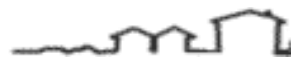
Attēls Nr.4. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums ir 25 %, ēkai pieļaujami 2 stāvi un maksimālo augstumu līdz 10 metriem. TIAN 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 50 %, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 50%, pārējai atļautajai izmantošanai – 45%.

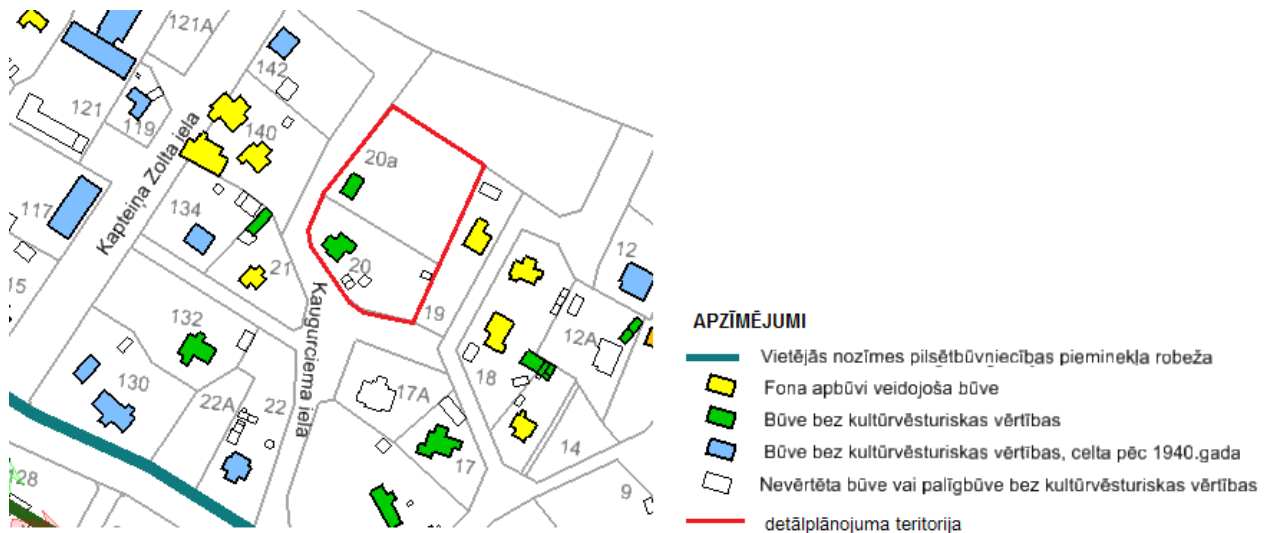


Attēls Nr.5. Sarkanās līnijas plāns.

Kaugurciema ielas sarkanās līnijas sakrīt ar detālplānojuma teritorijas rietumu un dienvidu robežām. 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 apstiprināto detālplānojumu sarakstā spēkā esošajā teritorijas plānojumā.

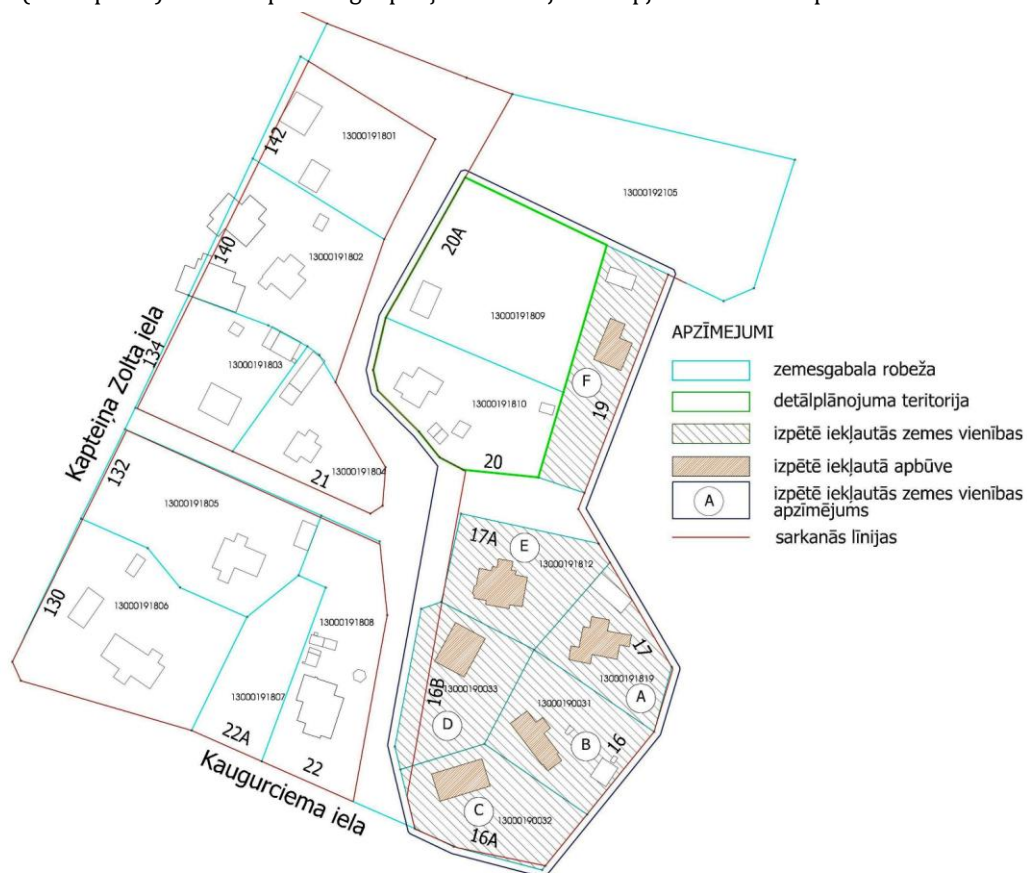


Detālpārplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības Nr.6086) teritorijā. Teritorijā esošā apbūve, atbilstoši Jūrmalas apbūves izvērtējumam ir būves bez kultūrvēsturiskās vērtības.

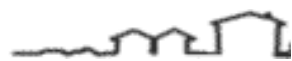


Attēls Nr.6. Izkopējums no TIAN 7.pielikuma – Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Saskaņā ar TIAN 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%.



Attēls Nr.7. Kvartāla būvalpjomu analizē iekļautās zemes vienības.



Kaugurciems ir viens no Jūrmalas pilsētas savrupmāju dzīvojamajiem rajoniem jūras piekrastē. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamajiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošo zemesgabalu ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Liela atšķirība pastāv starp vēsturiskās apbūves būvtilpumiem un jaunās apbūves būvtilpumiem. Vēsturiskās apbūves vidējais būvtilpums vienai ēkai ir 440m³, jaunās apbūves vidējais būvtilpums vienai ēkai ir 1337 m³.

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.

2.tabula. Būvapjomu rādītāji

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra apzīmējums	ēkas būvtilpums
1	A	Kaugurciems 17, Jūrmala	1300 019 1819	820m ³
2	B	Kaugurciems 16, Jūrmala	1300 019 0031	465 m ³
3	C	Kaugurciems 16A, Jūrmala	1300 019 0032	1020 m ³
4	D	Kaugurciems 16B, Jūrmala	1300 019 0033	1337 m ³
5	E	Kaugurciems 17A, Jūrmala	1300 016 1812	700 m ³
8	F	Kaugurciems 19, Jūrmala	1300 019 1811	440 m ³
kvartāla būvapjoms				3877 m ³
vidējais ēku būvtilpums				970 m ³
20% apjomu palielinājums				194 m ³

Piezīme:

Apjomu analizē iekļauto ēku apjomu uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un cita veida kartēm, kā arī apsekojot teritoriju dabā. Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu izpēti, jo pilsēta kopumā attīstās, pieguļošajās teritorijās ir iespējami apjomu palielinājumi.

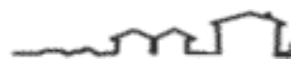
zemes vienības ar kvartālam netipisku būvapjomu;

1.4.2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Teritorijas plānotā izmantošana

3.tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana - lauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (13JDz)	<ul style="list-style-type: none"> o savrupmāja (viena dzīvokļa māja; divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja); o daudzfunkcionālā ēka (daudzfunkcionāla ēka – publiska ēka, kurā ir gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Šādā ēkā dzīvokļi ir izvietoti augšējos stāvos un to kopplatība ir mazāka par 50% no ēkas kopējās platības); o tirdzniecības objekts (tirdzniecības objekts ar platību vairāk kā 600 m² ; tirdzniecības objekts ar kopējo platību līdz 600 m² ; tirdzniecības objekts ar platību līdz 100 m² ; Tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25 m²); tirgus (segts vai atklāts), tirgus laukums; sporta un atpūtas inventāra nomas ēkas un būves); 	Detālplānojuma risinājuma ir precizētas atļautās izmantošanas: <ul style="list-style-type: none"> o savrupmāja (viena dzīvokļa māja; divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja); Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēkas (pirts; garāža; nojuma; siltumnīca; ziemas dārzs; šķūnis (ēka dārdz inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai); stāvvieta; sarga ēka).

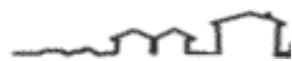


Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN prasības	Detālplānojuma risinājums
	<ul style="list-style-type: none"> ○ sabiedriskās ēdināšanas objekts (restorāns; kafejnīca; ēdnīca; banketu zāle; bārs; vasaras kafejnīca); ○ sadzīves pakalpojuma objekts (sadzīves priekšmetu izgatavošanas un labošanas darbnīca; apavu un apģērbu šūšanas darbnīca, salons; ķīmiskā tīrītava; frizētava; skaistumkopšanas salons, u.tml.) ○ drošības dienests (valsts un pašvaldības policija; glābšanas dienests, stacija; ugunsdzēsēju depo); ○ pārvaldes objekts(Valsts un pašvaldības administrāciju ēkas; vēstniecība; tiesa); 	
Apbūves blīvums	25%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	50%	Tiek ievērots.
Maksimālais stāvu skaits un ēkas augstums	2 stāvi, 10 metri	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	Savrupmājām - 50% pārējām ēkām - 45%	Tiek noteikta 50% savrupmāju apbūvei.
Zemesgabala veidošanas nosacījumi	Minimālā zemesgabala platība 1500m ²	Netiek plānota zemesgabals sadalīšana.
Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai	Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām: 1.Jaubūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā); 2.Jaubūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas. 3.Aprēķina teritorijā aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas - arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūves zemes vienības. 4.Ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajiem B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.	Prasība iekļauta detālplānojuma projekta Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Apbūves izvietojums

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalos, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Plānotā apbūve iekļausies esošā Kaugurciema apbūves struktūrā.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido „projektētā apbūves līnija” un būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumano Kaugurciemaielas sarkanajām līnijām. Plānotās apbūves izvietojums precizējams turpmākās projektēšanas gaitā. Jaunai apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides



kvalitātes saglabāšana. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Aparē pielietojami materiāli, kas nodrošina vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu, lietojot aparē materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojanas principiem ēkas fasādē. Zemesgabala īpašnieki drīkst veikt zemesgabalā Kaugurciems 20 esošo ēku pārbūvi, atjaunošanu un/vai paplašināšanu, remontu, vai arī nojaukšanu. TIAN 140.punkts un 140.1., 140.2. apakšpunkti nosaka, ka „būves bez kultūrvēsturiskas vērtības ir klasificētas būves, kuras no vēsturiskās arhitektūras aizsardzības viedokļa nav nepieciešams saglabāt. Attiecībā uz šo ēku nojaukšanu, ievēro šādas prasības: ja paredzēts nojaukt ēku, kas vecāka par 50 gadiem, pirms tam veic šīs ēkas arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju; par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildus izpētes”.

Zemesgabalā Kaugurciems 20A, Jūrmalā, pieļaujama divu dzīvojamo ēku būvniecība. TIAN 181.1. apakšpunkts nosaka, ka minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800m².

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:

- o tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;
- o tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi;
- o tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi.

Labiekārtojums

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

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jā saglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Kaugurciema rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunu, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem (piem. parasta priede *Pinus sylvestris*) un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

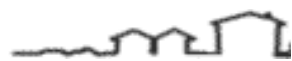
Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība tik risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana plānotai zemes vienībām tiek plānota no Kaugurciema ielas. Piebrauktuves precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības.

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.

4.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Zemes vienība	nosaukums	apgrūtinājumu kods
Kaugurciems 20, Jūrmala, kadastra apzīmējums 1300 019 1810	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100
	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
	Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010603
	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400
Kaugurciems 20A, Jūrmala, kadastra apzīmējums 1300 019 1809	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100
	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
	Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010603
	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400

1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

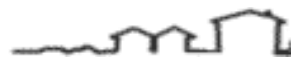
Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālpārplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu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

Elektroapgādes tīkli

Detālpārplānojuma risinājums paredz vietu divām 0,4kV elektro kabeļlīnijām Kaugurciema ielas ielu sarkano līniju robežās. Kopā detālpārplānojuma teritorijā plānoto ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 60kW. 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 izvietojumam jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Perspektīvi paredzēts esošo 0,4kV piekarkabeļa līniju z-225-17, kura šķērso detālpārplānojuma teritoriju, ieguldīt kabeli ielu sarkano līniju joslā. Elektroietaišu pārbūvei AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā saņemt tehniskos noteikumus. Elektroietaišu pārbūvei vai demontāžai jāizstrādā tehniskais projekts, ievērojot līnijas pārbūves projektu.

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 pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājums paredz Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās vietu elektronisko sakaru kanalizācijai un vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem zemes vienībās no plānotās kabeļu kanalizācijas. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

Ūdensapgāde

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošā ūdensvada Kaugurciema ielā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Plānotās apbūves ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai teritorijā izvietojami hidranti, saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība". Projektā paredzēt brīvu ugunsdzēsēju transporta piekļūšanu zemes vienībām.

Kanalizācija

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Kaugurciema ielā. Precīzas vietas kanalizācijas pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Gāzes apgāde

Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās paredzēta vieta vidēja spiediena gāzesvada izbūvei. Precīzas vietas vidēja spiediena gāzesvada pievadēm pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „Latvijas Gāze”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS „Latvijas Gāze” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

Meliorācija

Detālplānojuma risinājumā ir paredzēts saglabāt Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās esošo meliorācijas sistēmu. Ja teritorijas apbūves gaita radīsies nepieciešamība pārkārtot esošas meliorācijas sistēmas daļas, sertificētai personai ir jāizstrādā meliorācijas sistēmas pārkārtošanas projekts Virszemes lietus un sniega kušanas ūdeņu novadīšanā – pa reljefu ar iesūcināšanu grunti. No ielas brauktuves virszemes ūdeņus ir plānots novadīt grāvī ielas sarkano līniju teritorijā.