

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar 2008.gada 3.jūlija Jūrmalas pilsētas domes izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.49 (protokols Nr.24, 84.punkts) "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 33, projekta grafiskās daļās, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 33.

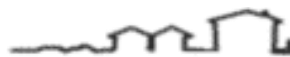
2015.gada 1.septembrī Jūrmalas pilsētas domē tika iesniegts iesniegums ar lūgumu uzsākt detālplānojuma grozījumu projekta izstrādi. Pamatojoties uz minēto iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 15.oktobra lēmumu Nr.419 (protokols Nr.19, 28.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 33, Jūrmalā" tika uzsākta detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 33.

Detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 126.punkts, kurš nosaka, ka izmaiņas spēka esošajā detālplānojumā veicamas atbilstoši 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.628 prasībām.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. Saistošajiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (2015.26.11., Nr.4.5-07/7922);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.05.11 vēstuli Nr.14-1/2838, 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 publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu);
- Veselības inspekcijas (2015.16.11., Nr.10-4/28425/575);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (2015.19.11., Nr.5/4.360);
- SIA "Lattelecom"(2015.16.11, Nr.36-18/2218/2239);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2015.11.11., Nr.1-2/118);
- SIA "Jūrmalas ūdens" par meliorācijas sistēmu (2015.12.11, Nr.1-2/118);
- AS "Sadales tīkls" (2015.26.11., Nr.30KI20-02302/2372);
- AS "Latvijas Gāze" (2015.20.11., Nr.27.4-2/4155);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas (2015.20.11., Nr.1.1-33/5237);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (2015.12.11, Nr.4.3.-17/18);



- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežniecības nodaļas (2015.11.11. Nr.1.1-33/5079);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2015.03.12., Nr.14-1/3118);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (2015.08.12, Nr.VM5.7-7/1082);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija (2016.10.02. Nr.06-05/442).

Detālplānojuma sastāvs:

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

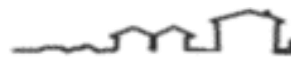
1. **Paskaidrojuma raksts** ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.
2. **Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.
3. **Grafiskā daļa**, kura sastāv no 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, un „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Transporta kustības shēma” un „Ielu šķērsprofils. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, teritorijas situācijas raksturojuma materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir veikt grozījumus ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 3.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.49 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 33, projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojumā, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42. “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas apstākļiem.

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



1.3.DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

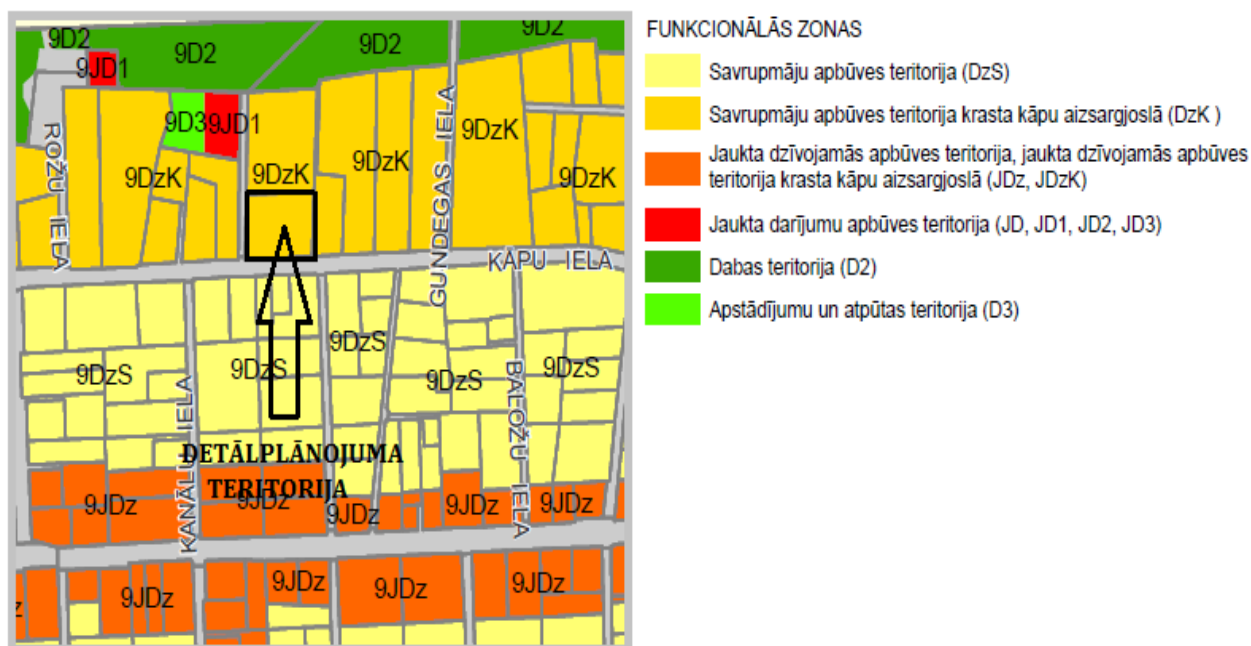
Detālplānojuma grozījumi detalizē spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānot (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumu;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOSANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

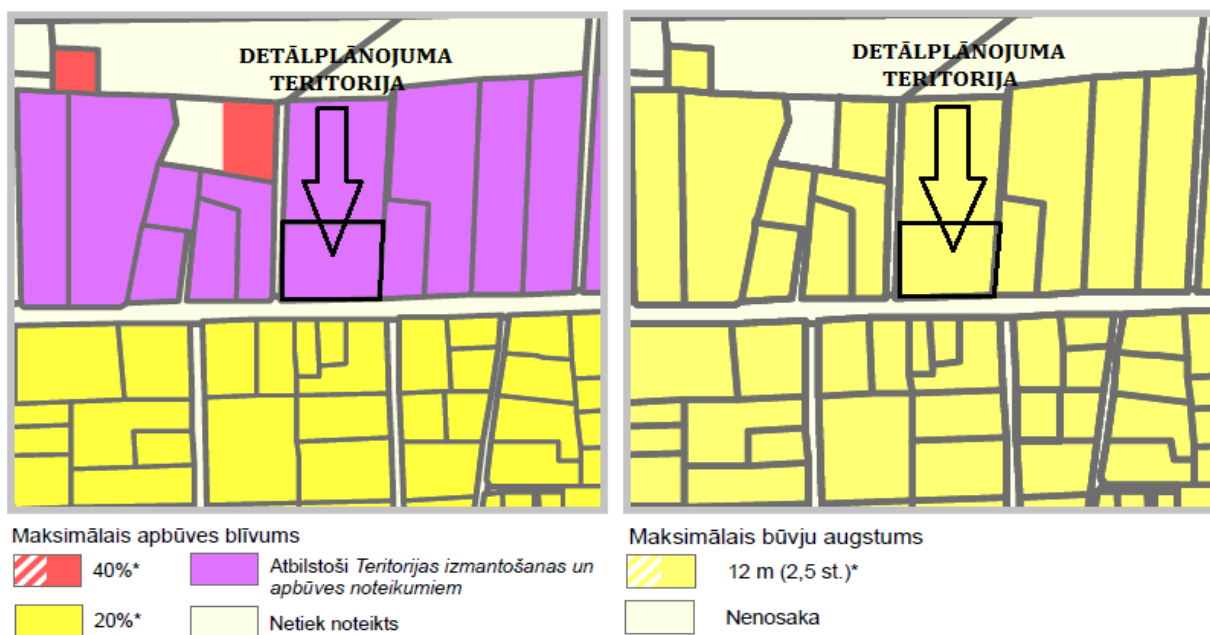
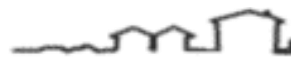
Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 33, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



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

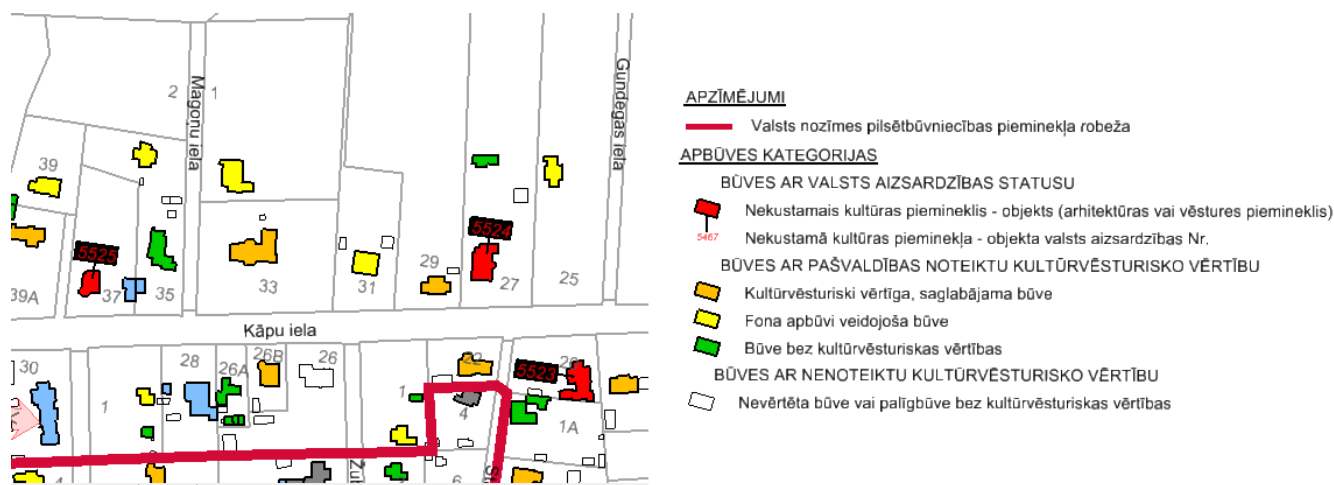
Zemes vienībā, kura atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	12 %
maksimālā apbūves intensitāte	31 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	63 %
būves augstums un stāvu skaits	2,5 stāvi, 12 metri



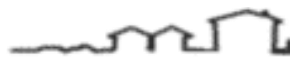
2.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

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



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

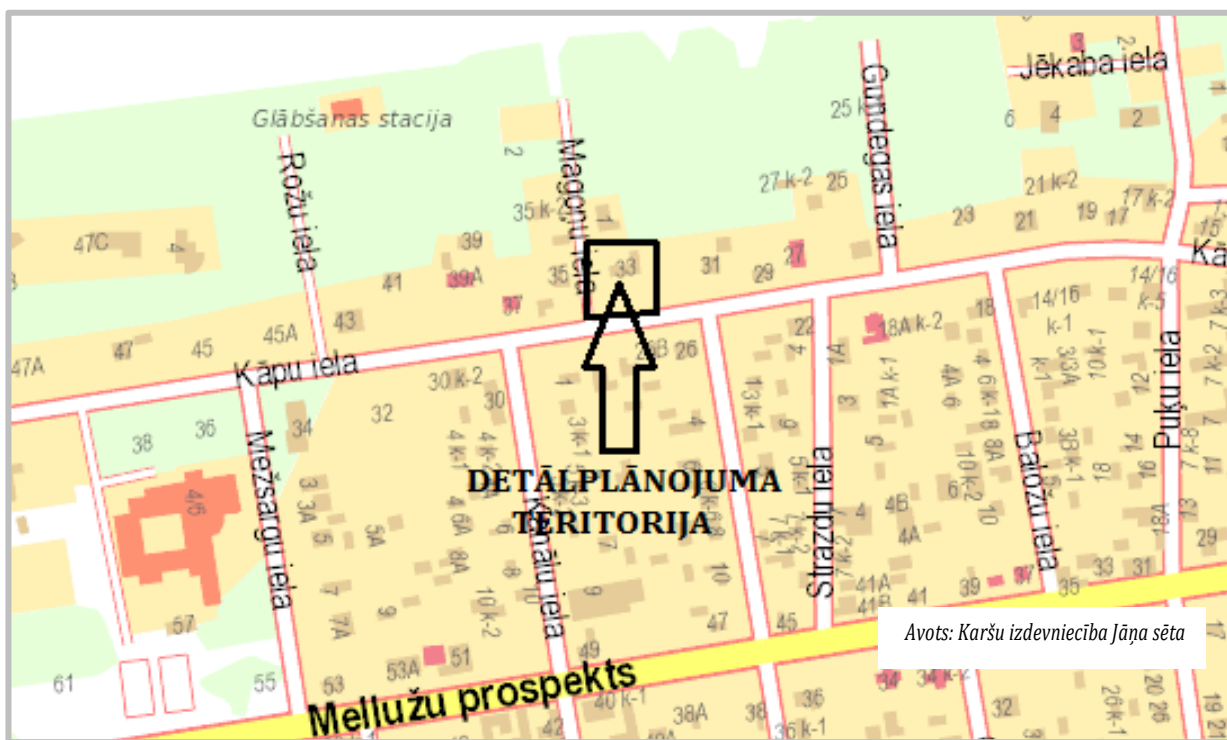
Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Atbilstoši apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa, zemesgabalā esošā dzīvojamā ēka kadastra apzīmējums 13000140701001 ir klasificējama kā kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve. Ēka ir rekonstruēta (pārbūvēta).

**Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums**

Detālplānojuma teritorija 3521m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mēlūžu rajonā, kvartālā starp Gundegas ielu, Kāpu ielu, Magoņu ielu un kāpu meža teritoriju. Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves rajonā. Austrumu, dienvidu un rietumu virzienos no detālplānojuma teritorijas atrodas savrupmāju apbūve, ziemeļu virzienā - kāpu josla, pludmale un Rīgas jūras līcis.

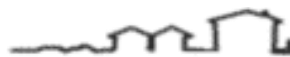


5.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



6.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorijai apkārt esošo ēku apjomi ir raksturojumu kā nevienmērīgi, liela atšķirība pastāv starp jauno ēku apjomiem un vēsturisko ēku apjomiem, tādēļ detālplānojuma teritorijai apkārt esošā apbūves telpa ir raksturojuma kā daudzveidīga.



7.attēls. Apbūve Magoņu ielā 1.



8.attēls. Apbūve Kāpu ielā 35.



9.attēls. Apbūve Kāpu ielā 37.



10.attēls. Apbūve Kāpu ielas pāra numuru pusē.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

2008.gada 3.jūlijā Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu Nr.590 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 33, galīgās redakcijas apstiprināšanu" un izdod saistošos noteikumus Nr.49 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 33, projekta grafiskās daļās, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

2009.gada 15.janvārī Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu Nr.21 "Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmala, Kāpu ielā 33 un adreses piešķiršanu". Ar minēto lēmumu tika veikta zemesgabala Kāpu ielā 33 sadalīšana, atbilstoši 2008.gada 3.jūlijā apstiprinātā detālplānojuma risinājumiem. Pēc zemesgabala sadales zemesgabala Kāpu ielā 33, Jūrmalā, platība sastāda 3521m². Nekustamais īpašums pēc piederības ir privātipašums.

Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas 2,5 stāvu dzīvojamā ēka, palīgēka un teritorijas labiekārtojuma elements – lapene. 2003.gada 11.novembrī Jūrmalas pilsētas Būvvalde ir akceptējusi dzīvojamās mājas Kāpu ielā 33, Jūrmalā, lit.1 rekonstrukcijas projektu (akcepta nr.469). Zemesgabalam ir kvadrāta forma. Zemesgabala Dienvidu daļā reljefs ir līdzens, bet Ziemeļu daļā - saglabāties izteikts piejūras kāpu valnis.



11.attēls. Dzīvojamā ēka Kāpu ielā 33, Jūrmalā.



12.attēle. Palīgēka Kapu ielā 33, Jūrmalā.



13. un 14. attēls. Teritorijas labiekārtojums ar labiekārtojuma elementiem. Zemesgabala Kāpu ielā 33, Jūrmalā ziemeļaustrumu daļā.



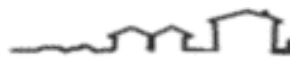
15.attēls. Teritorijas labiekārtojums. Zemesgabala Kāpu ielā 33, Jūrmalā ziemeļrietumu daļā.



16.attēls. Zemesgabala Kāpu ielā 33, Jūrmalā priekšpagalms.

Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem un Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības 2015.gada 8.decembra tehniskajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.VM5.7-7/1082 detālplānojuma teritorijā neatrodas mežs un meža zeme. Koku kopums, kas atrodas detālplānojuma teritorijā, nav definējams kā mežs un meža zeme Meža likuma izpratnē.

Detālplānojuma teritorijai 2015.gada septembrī tika veikta biotopu izpēte. Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta Agnese Priedes 2015.gada 25.septembra atzinumu par detālplānojuma teritorijā sastopamajiem biotopiem un vaskulāro augu sugām, detālplānojuma teritorijā nav sastopami īpaši



aizsargājami biotopi un/vai īpaši aizsargājamas augu sugas, kā arī apstākļi teritorijā nav uzskatāmi par īpaši aizsargājamām sugām potenciāli piemērotiem. Detālplānojuma teritorijā nav dabiskiem vai daļēji dabiskiem biotopiem raksturīgo pazīmju. Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu, vēl vienas ēkas izvietošana detālplānojuma teritorijā nevar nelabvēlīgi ietekmēt īpaši aizsargājamās dabas vērtības.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Kāpu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Kāpu iela ir D2 kategorijas iela. D kategorijas ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojumus ar C un E kategorijas ielām, D2 kategorijas ielām būtiskākā ir pieklūšanas funkcija. Ielai ir asfalta segums. Ietve nav izbūvēta.

Detālplānojuma teritorijas rietumu daļa robežojas ar Magoņu ielu. Magoņu iela atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanas funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi un augstākas kategorijas ielām. Ielai ir asfalta segums. Ietve nav izbūvēta.



17.attēls.. Kāpu iela.



18.attēls. Magoņu iela

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

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no Kāpu ielā esošā ūdensvada (D110).

Kanalizācija tiek novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Kāpu ielā (D160).

Elektroapgāde tiek nodrošināta no Kāpu ielā esošā elektrosadales tīkla CK-1871.

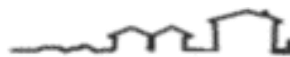
Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Kāpu ielā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Kāpu ielā.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

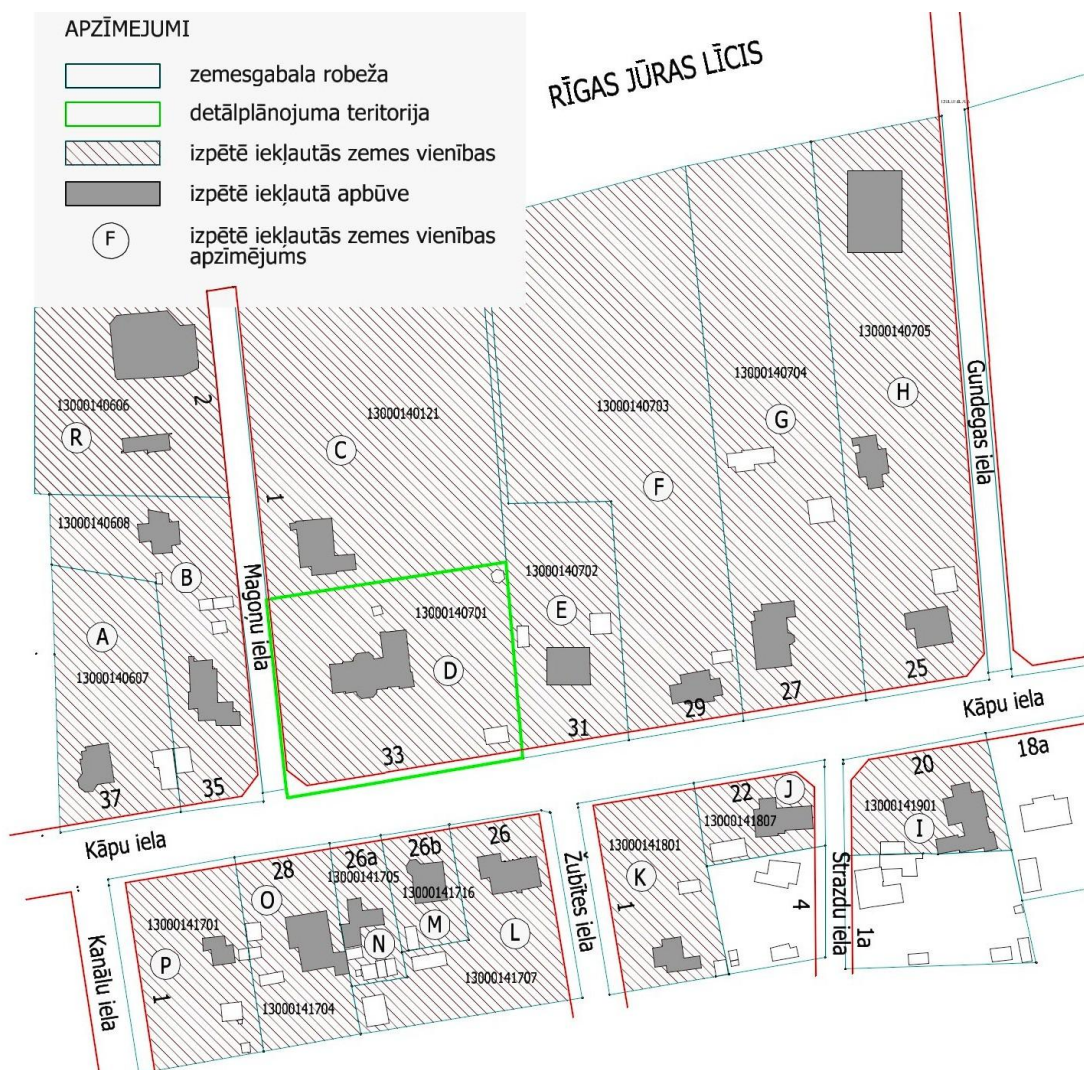
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti;

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem:
 - Δ Magoņu ielas sarkanās līnijas
 - Δ Kāpu ielas sarkanās līnijas.

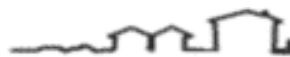
Kvartāla būvapjomu analīze

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



19.attēls. Kvartāla būvtilpumu analīzē iekļautās zemes vienības.

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Kāpu iela 37, Jūrmala	13000140607	510 m ³
2	B	Kāpu iela 35, Jūrmala	13000140608	600 m ³
				760 m ³
3	C	Magoņu iela 1, Jūrmala	13000140121	420 m ³



Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
4	D	Kāpu iela 33, Jūrmala	13000140701	2402 m³
5	E	Kāpu iela 31, Jūrmala	13000140702	490 m³
6	F	Kāpu iela 29, Jūrmala	13000140703	790 m³
7	G	Kāpu iela 27, Jūrmala	13000140704	1030m³
8	H	Kāpu iela 25, Jūrmala	13000140705	600 m³
				800 m³
				2600 m³ (saskaņots būvprojekts)
9	I	Kāpu iela 20, Jūrmala	13000141901	1254m³
10	J	Kāpu iela 22, Jūrmala	13000141807	750m³
11	K	Žubītes iela 1, Jūrmala	13000141801	260m³
12	L	Kāpu iela 26, Jūrmala	13000141707	800 m³
13	M	Kāpu iela 26B, Jūrmala	13000141716	653m³
14	N	Kāpu iela 26A, Jūrmala	13000141705	250 m³
15	O	Kāpu iela 28, Jūrmala	13000141704	1232m³
16	P	Kanālu iela 1, Jūrmala	13000141701	150 m³
17	R	Magoņu iela 2, Jūrmala	13000140606	5398 m³
				350 m³
kopā				22099 m³
Vidējais kvartāla būvtilpums				1052 m³
20% apjoma palielinājums jaunbūvēm				210 m³
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.				

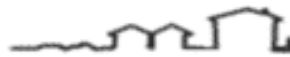
Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analizē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai pieguļošās zemes vienības un zemes vienības ielas pretējā pusē, kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju.

Esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir no 150m³ līdz 5398 m³. Kopā apjomu analizē tika iekļauta 21 ēka. Vidējais esošo ēku būvtilpums aprēķina teritorijā ir 22099m³. Ievērojot TIAN 128.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvtilpumus par 20%) un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir noteikts, ka maksimālais jaunbūves virszemes būvtilpums var sasniegt apm.1262m³ (1052m³ + 20% (210m³) = 1262m³).

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Plānotā izmantošana

Detālplānojuma grozījumi paredz realizēt zemesgabalā Kāpu ielā 33, Jūrmalā, jaunu apbūvi, saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu apbūvi.



Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām – Savrupmāju apbūvei krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK). Atļautais apbūves blīvums -12%, maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi. Jūrmalas pilsētas 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 12%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 31%, bet minimālā brīvā teritorija ir 63%.

Ja plānotā apbūve tiek plānota ar pazemes būvi, cokolstāvu vai pagrabstāvu, pirms pazemes būves, cokolstāva vai pagrabstāva projektēšanas ir jāveic hidroģeoloģiskā izpēte, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtējo teritoriju, kā arī uz saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus. Gadījumā, ja šādu būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³, un izvešanas vietu.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Tā kā galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, tad apbūves izvietojuma zona ir noteikta tā, lai jaunā apbūve nodrošinātu esošās ēkas redzamību no Kāpu ielas, kā arī netiktu skarts zemesgabala ziemeļu daļā esošais kāpas fragments.

Jaunai apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Jaunās apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apmērē pielietojami materiāli, kas nodrošina vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu, lietojot apmērē materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojuma principiem ēkas fasādē. Zemesgabala īpašnieks drīkst veikt esošās ēkas pārbūvi, atjaunošanu un/vai paplašināšanu, kā arī remontu.

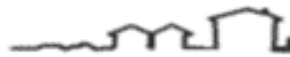
Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

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

Labiekārtojums un vide

Detālplānojuma teritorija ir labiekārtota. Labiekārtojumu veido gan esošie bruģētie celiņi, laukumi, kāpnes un lapene, gan arī kopts zāliens, ko veido sētas graudzāles, gan apstādījumi, ko veido dažādu introducētu kokaugu sugas un daudzgadīgu krāšņumaugu stādījumi.

Detālplānojuma teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai sugas. Atbilstoši sugu un biotopu jomas eksperta atzinumam, teritorija nav uzskatāma par piemērotu īpaši aizsargājamām sugām, kā arī nav datu, ka īpaši aizsargājamās sugas vai biotopi šajā teritorijā būtu konstatēti agrāk.



Zemes vienībā tika konstatēta vīksna *Ulmus laevis*. Koks neatbilst aizsargājamo koku kritērijiem, taču uzskatām par ainaviski vērtīgu, līdz ar to, veicot būvniecību, ieteicams veikt pasākumus koku aizsardzībai pret bojājumiem (koka norobežošana).

Uzskatām, ka plānotā apbūve nepasliktinās esošo vides stāvokli, kā arī, netiek paredzētas nelabvēlīgas vides izmaiņas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, sākot būvdarbus, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvdarbu, gan ekspluatācijas laikā.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Autotransporta pieklūšana zemesgabalam Kāpu ielā 33, Jūrmalā tiek nodrošināta no Kāpu ielas. Piebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā. Gājēju pieklūšanu iespējams nodrošināt gan no Magoņu ielas, gan no Kāpu ielas.

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

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

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

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti;

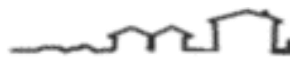
Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem:
 - △ Magoņu ielas sarkanās līnijas
 - △ Kāpu ielas sarkanās līnijas.

Aprobežojumu aizsargjoslās

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjoslas atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.



1.6.INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi precizējami turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājums paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA "Lattelecom" tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un Latvijas Republikas *Elektronisko sakaru likuma* prasībām.

Gāzes apgādes tīkli

Zemesgabalā Kāpu ielā 33, Jūrmalā atrodas gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa, gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.04 MPa un gāzes spiedienu regulējošās iekārtas, detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt detālplānojuma teritorijā esošos gāzes pievadus un gāzes spiediena regulēšanas iekārtu.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam atsevišķi paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā Kāpu ielā 33, Jūrmalā būvju ūdensapgādes un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošajām pagalma komunikācijām, tālāk tās novadot uz pilsētas centralizētajiem tīkliem. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Zemesgabalā Kāpu ielā 33, Jūrmalā plānota viena jauna savrupmāja, tādēļ tai plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var palielināties par ~ 15kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.



Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Meliorācija un vertikālais plānojums

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

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

Siltumapgāde

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

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