

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam Dzintaru prospektā 17 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 11.jūnija lēmumu Nr.246 (protokols Nr.11, 46.punkts) "Pat detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gda 14.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.punkts, kurš nosaka, ka pilsētas un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā un lokālplānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.1.punkts, kurš paredz, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas" un kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības".

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

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (2015.24.07., Nr.4.5.-07/5007);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi"
- Veselības inspekcijas (2015.31.07., Nr.10-4/18036/368);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (2015.20.07., Nr.5/4-225);
- SIA "Lattelecom" (2015.17.07., Nr.36-18/2218/1196);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2015.15.07., Nr.1-2/68);
- SIA "Jūrmalas ūdens" Meliorācijas iecirkņa (2015.16.07., Nr.1-2/67);
- AS "Sadales tīkls" (2015.30.07., Nr.30KI20-03.02/1557)
- AS "Latvijas Gāze" (2015.14.08., Nr.27.4-2/2923);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas (2015.21.07., Nr.1.1-33/3044);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (2015.24.07., Nr.4.3-17/11);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežniecības nodaļas (2015.27.07., Nr.1.1-33/3165);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2015.20.07., Nr.14-1/1921);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (2015.12.08., Nr.VM5.7-7/731)
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija (2015.29.07., Nr.06-05/1814).

Detālplānojuma sastāvs

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



Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

Grafiskā daļa, kura sastāv no 5 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Lelu šķērsprofili”, „Plānoto sarkano līniju plāns” un „Zemes ierīcības projekts” 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 izvērtēt zemesgabala sadalīšanas iespējas atbilstoši kopīpašumā esošajām daļām, nosakot esošo ēku rekonstrukcijas un jaunas savrupmājas būvniecības nosacījumus. Detālplānojumā noteikt maksimālos apbūves rādītājus zemesgabalā - apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī noteikt plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, vadoties pēc 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 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.

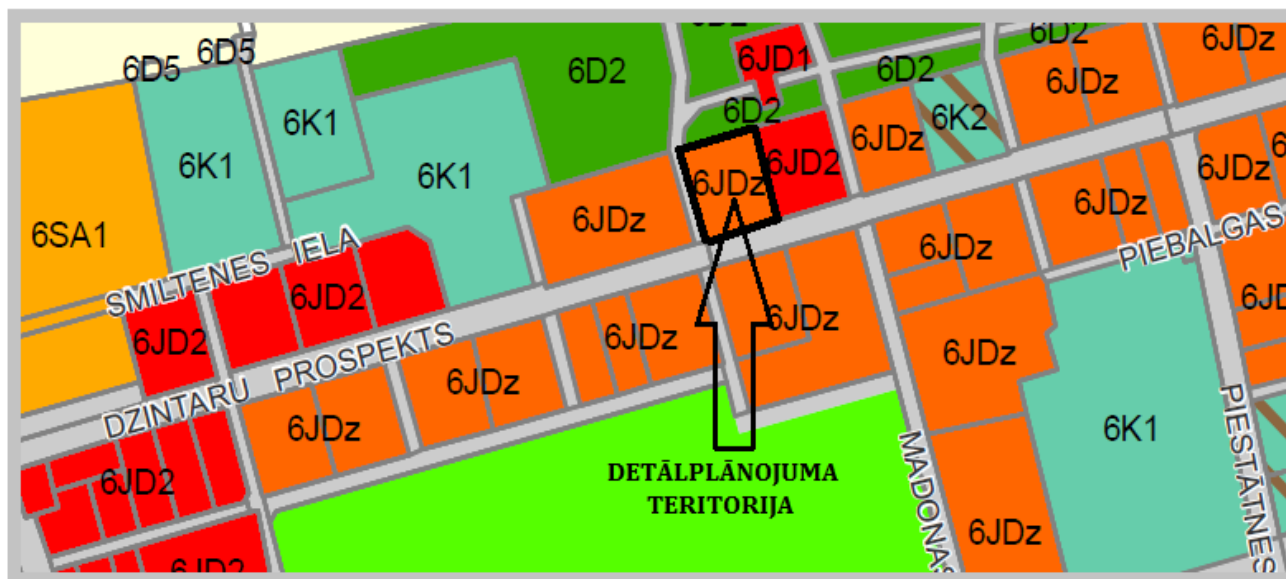
1.3.DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

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

1.4.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jauktas dzīvojamās apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Jauktas kūrorta teritorija (K2)

- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Pludmale (D5)
- Jauktas dzīvojamās apbūves teritorija, jauktas dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)

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

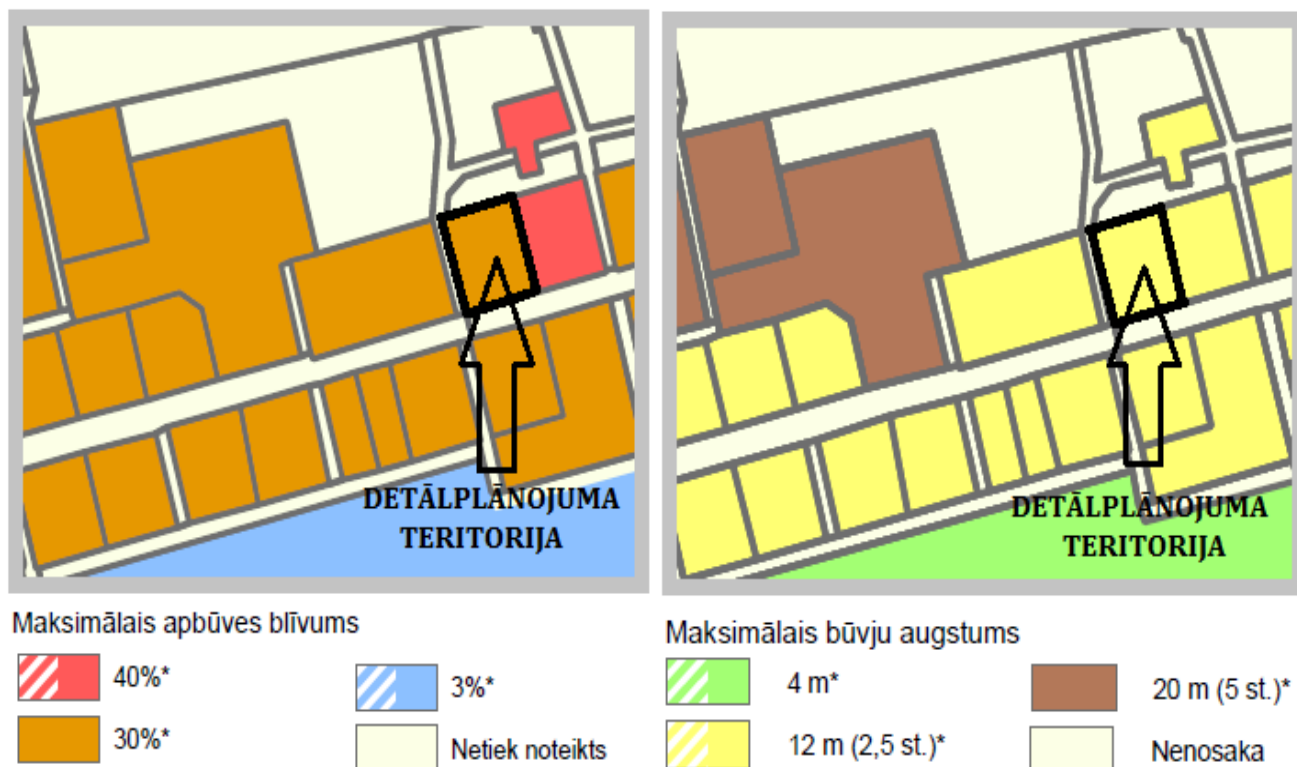
Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā.

Teritorijas plānojumā 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 pakalpojumu objektu attīstība.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz), atļautā izmantošana ir savrupmāja, daudzfunkcionālā ēka, pakalpojumu objekts, drošības dienesti, pārvaldes objekts un reliģisko ceremoniju objekts.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	30 %
maksimālā apbūves intensitāte	78 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	40 %
būves augstums un stāvu skaits	savrupmāju apbūvei – 45%
	12 metri, 2,5 stāvi



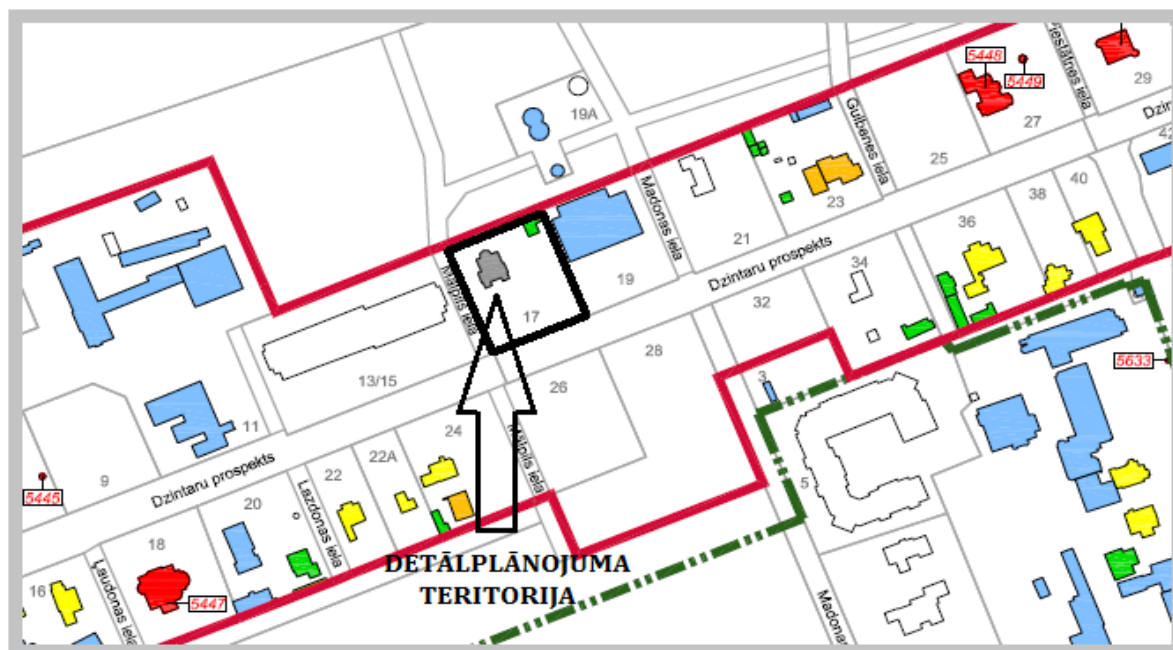
2.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

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

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu grafiskās daļās karti "Sarkano līniju plāns", sarkanās līnijas atrodas pie detālplānojuma teritorijas rietumu robežas – Mālpils ielas sarkanās līnijas, un pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas – Dzintaru prospekta sarkanās līnijas.

Jūrmalas pilsētā jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības noteiktas Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”. Teritorijas plānojumā noteiktā minimālā platība, veicot zemesgabala sadalīšanu, ir 1800m². Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības” noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.



APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.

BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
- Fona apbūvi veidojoša būve
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
- Vēsturiska Industriālā būve
- Pārvērtējama būve

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

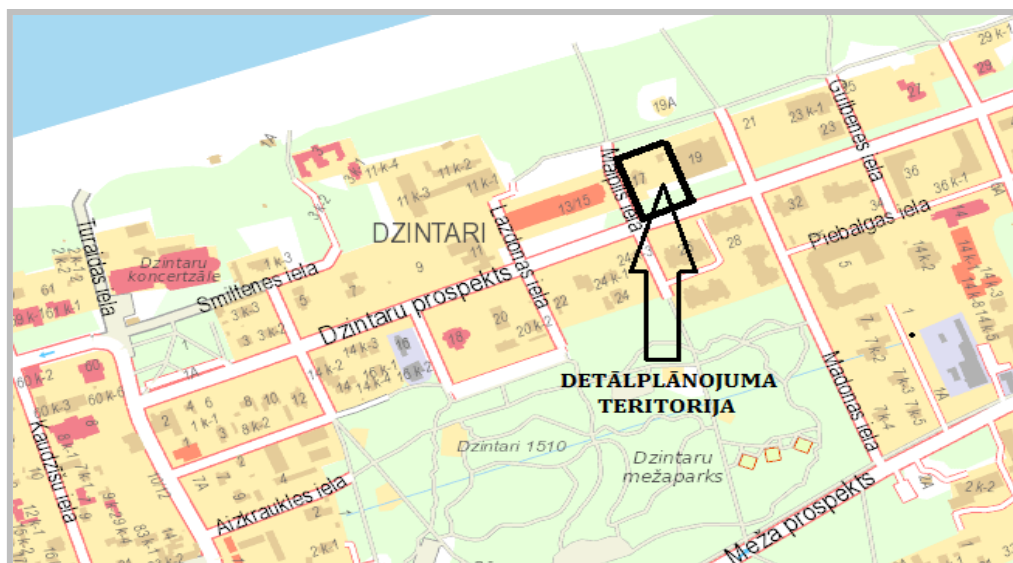
4.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikums "Jūrmalas apbūves izvērtējums".

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija 3452m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, teritorijā starp Mālpils ielu, Madonas ielu, Dzintaru prospektu un perspektīvo veloceļu. Detālplānojuma teritorija galvenokārt robežojas ar mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām, pakalpojumu un kūrorta objektiem. Rietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Jūrmalas pilsētas centrs, ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Rīgas jūras līcis.



5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

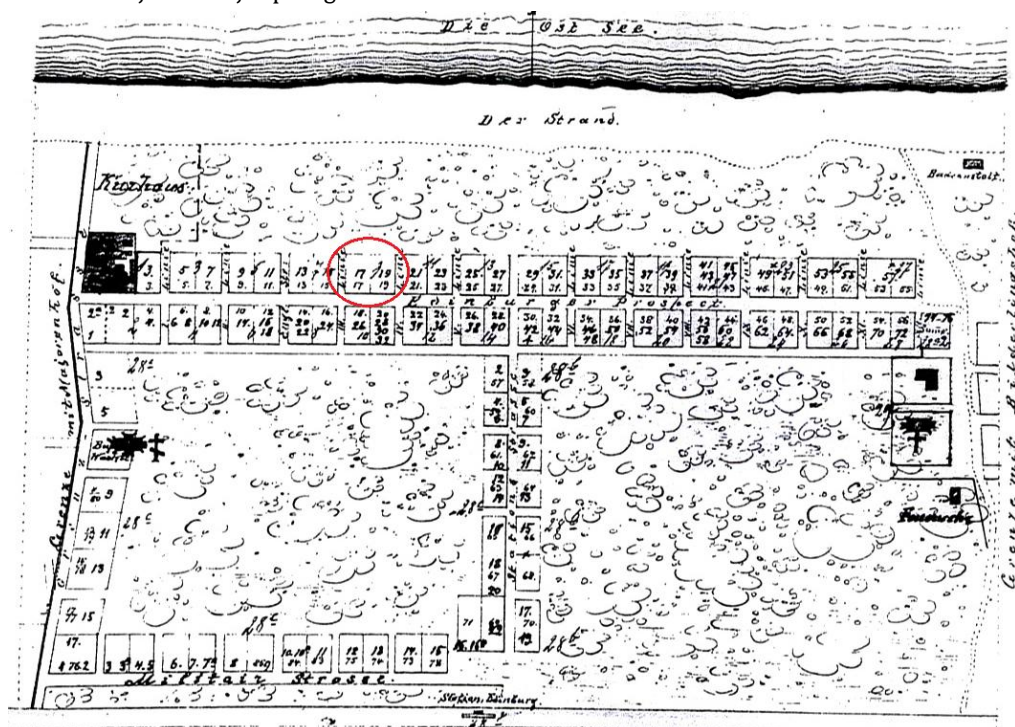


6. Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Pašreizējā Dzintaru teritorija ir izveidojusies uz Bulduru muižas zemes. No 1874. līdz 1922. gadam rajona nosaukums Edinburga. Nosaukums dots sakarā ar ķeizara Aleksandra II meitas precībām ar Edinburgas hercogu.

Vēsturiski Dzintaru rajonā zemesgabalu sadalīšana tika uzsākta 1871. gadā. Jaunizveidotais Edinburgas prospekts, tagadējais Dzintaru prospekts, sniedzās no Bulduru prospekta sākuma līdz pat Majoru muižas robežai (Turaidas ielai). Zemes gabali bija lieli. 1897. gada Edinburgas rajona plānā, ir attēloti zemesgabali gar pašreizējo Dzintaru prospektu. 1929. gada būvnoteikumi noteica, ka Edinburgā (Dzintaros) starp dzelzceļu un jūru zemesgabali sadalāmi gabalos ne mazākos par 1500 kv.m..

Kvartālu sadalījums atbilst regulārā plānojuma principiem, zemesgabaliem galvenokārt ir taisnstūra forma, tie ir samērā lieli, īpaši salīdzinot ar netālu esošo sadrumstaloto Majoru plānojumu. Dalījumu struktūra – perpendikularas dalījumu līnijas pret galveno ielu.



7. attēls. Edinburgas rajona plāns no 1897. gada.



8.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas kadastra kartes, Dzintaru rajons, 2015.gads.

Salīdzinot 1897.gada Dzintaru rajona plānu ar pašreizējo Dzintaru kadastra karti, zemesgabalu platības ir mainījušās. Daži kvartāli ir sadrumstaloti, veidojušās jaunas zemes vienības.

Plānojamajai teritorijai tuvāko apkārtnējo apbūvi pilsētbūvniecības pieminekļa robežās nevar uzskatīt par īpaši atbilstošu pieminekļa statusa mērķim, jo laika gaitā vēsturiskā vasarnīcu apbūve ir transformējusies par savrupmāju apbūvi vai nomainījusies ar vairākstāvu mūsdienīgas arhitektūras objektiem (Dzintaru prospekts 11, Dzintaru prospekts 13/15, 19, un 32, 34). Ir notikusi vairāku zemes vienību Dzintaru prospekta 36, Dzintaru prospekta 38 un Dzintaru prospekta 40 apvienošana, veidojot veselu kvartālu.

Pilsētai attīstoties tā pēdējo gadu laikā aizvien vairāk maina savu vizuālo tēlu, atsevišķos pilsētas rajonos strauji mainās tiem raksturīgā arhitektūra, pilsēta kļūst daudzveidīgāka. Jūrmalas pilsētu vairs nav iespējams asociēt vienīgi ar pusotra stāva koka apbūvi ar klasisko verandu un tās sīkrūtotu stiklojumu, pilsētai ir raksturīga arī moderna un jauna apbūve ar lieliem apjomiem.

Viena no pilsētas daļām, kura strauji mainās, pateicoties intensīviem būvniecības procesiem, ir Dzintaru prospekts. Neskatoties uz to, ka Dzintaru prospekts atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, tajā ir saglabāties neliels skaits kultūrvēsturisku būvju. Lielā daļā Dzintaru prospektā esošo zemesgabalu atrodas daudzfunkcionālā apbūve, kurā izvietoti gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Šīs daudzfunkcionālās ēkas ir ar lielākiem apjomiem, lielāku stāvu skaitu, tas vizuāli atšķiras no vēsturiskās apbūves – veidotas vizuāli vieglu apjomu kārtojumā, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvās daļās meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi. Jaunās apbūves klātbūtne Dzintaru prospektā sakārto vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu ar prestižu dzīvojamo apbūvi, tādā veidā Dzintaru prospekts jau kādu laiku vairs netiek asociēts ar vēsturisko apbūvi, bet gan ar modernu apbūvi, kas seko līdzī laikam. Uzskatām, ka daļa Dzintaru prospekta pilsētbūvnieciskā vērtība ir zudusi līdz ar brīdi, kad tika atļauta daudzfunkcionālo ēku būvniecība visā prospekta garumā.

Detālplānojuma teritorijai apkārt esošajos zemesgabalos galvenokārt atrodas jaunās apbūves daudzfunkcionālās ēkas ar lielākiem apjomiem. Daļa vēsturiskās apbūves ir nojauktas.



9.Attēls. Apbūve zemesgabalā Dzintaru prospektā 13/15



10.Attēls. Apbūve zemesgabalā Dzintaru prospektā 11



11.attēls. Vēsturiska apbūve zemesgabalā Dzintaru prospektā 23. Apbūve nojaukta.



12.Attēls. Jauna būvniecība zemesgabalā Dzintaru prospektā 23



13.Attēls. Apbūves zemesgabalā Dzintaru prospektā 19



14.Attēls. Apbūve zemesgabalā Dzintaru prospektā 22



15.Attēls. Apbūve zemesgabalā Dzintaru prospektā 24. Zemesgabalam 2008.gada 21.jūnijā apstiprināts detālplānojums (saistošie noteikumi Nr.69). Atbilstoši apstiprinātajam detālplānojuma zemesgabalā paredzēta mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas būvniecība, nojaucot esošo apbūvi.



16.Attēls. Apbūve zemesgabalā Dzintaru prospektā 26 Zemesgabalam 2008.gada 27.marta tika apstiprināts detālplānojums (saistošie noteikumi Nr.24). Zemesgabala apbūve realizēta atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.



17.Attēls. Apbūves zemesgabālā Dzintaru prospektā 28. Zemesgabalam 2008.gada 27.marta tika apstiprināts detālplānojums (saistošie noteikumi Nr.24). Zemesgabala apbūve realizēta atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.



18.Attēls. Apbūve zemesgabālā Dzintaru prospektā 32. Zemesgabalam 2008.gada 27.marta tika apstiprināts detālplānojums (saistošie noteikumi Nr.24). Zemesgabala apbūve realizēta atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.



19.Attēls. Apbūve zemesgabālā Dzintaru prospektā 34



20.Attēls. Apbūve zemesgabālā Dzintaru prospektā 36. Zemesgabalam 2007.gada 12.novembrī tika apstiprināts detālplānojums (saistošie noteikumi Nr.58). Detālplānojums paredzēja zemesgabalu Dzintaru prospektā 36, 38, un 40 apvienošanu, paredzot mazstāvu ēkas būvniecību. Zemesgabala apbūve realizēta atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.



21., 22.attēls. Vēsturiskā apbūve Dzintaru prospekts 36, 38. Apbūve nojaukta.

Detālplānojuma teritorijai blakus esošajā Dzintaru prospektā ir izbūvētas pilsētas inženierkomunikācijas – vidēja spiediena gāzes vads, ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroniskie sakaru tīkli, ielu apgaismojums, elektrotīkli un lietus kanalizācijas tīkli, Mālpils ielā – ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas un elektroapgādes tīkli.

Esošajai zemes vienībai ir izveidoti pieslēgumi pie pilsētas ūdensapgādes sadzīves kanalizācijas tīkliem Dzintaru prospektā un Mālpils ielā, kā arī izveidoti pieslēgumi pie vidēja spiediena gāzes vada un elektronisko sakaru tīkliem Dzintaru prospektā, un elektroapgādes tīkliem no Dzintaru prospekta un Mālpils ielas.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Dzintaru prospekts 17, Jūrmala	1300 008 1107	3452

Detālplānojuma teritorijai ir kvadrātveida forma, teritorijas reljefs ir līdzens. Teritorijā atrodas divas ēkas - dzīvojamā ēka un saimniecības ēka, teritorija ir antropogēni ietekmēta, ir izveidoti asfaltēti ceļi un laukumi. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu "Jūrmalas apbūves izvērtējums", detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā ēka ir noteikta kā pārvērtējama būve, saimniecības ēka ir noteikta kā būve bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas Būvniecības ieceru izvērtēšanas komisijā 2015.gada 19.augustā (protokols Nr.63) tika atbalstīta ēkas rekonstrukcija, Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija izsniegusi Kultūras pieminekļa teritorijas un aizsardzības zonas pārveidošanas atļauju Nr.T-0001034. Ar atļaujas izsniegšanu uzskatām, ka nav nepieciešams veikt ēkas pārvērtēšanu. Ēkas rekonstrukcija uzsākama pēc detālplānojuma pabeigšanas, zemesgabala sadalīšanas un īpašumu reģistrēšanas Zemesgrāmatā.



23.Attēls. Detālplānojuma teritorijas austrumu daļa un tur esošā saimniecības ēka.



24.Attēls. Detālplānojuma teritorijas rietumu daļa un tur esošā dzīvojamā ēka.

Saskaņā ar sertificētas biotopu ekspertes Ingas Straupes 2014.gada 2.oktobra atzinumu par piekrastes biotopiem un vaskulāro augu sugām, detālplānojuma teritorijā neatrodas Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi, īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulārās augu sugas, kurā ir veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi. Detālplānojuma teritorijā ir sastopams biotopu komplekts, ko veido cilvēka radīti un ilgstoši ietekmēti biotopi.

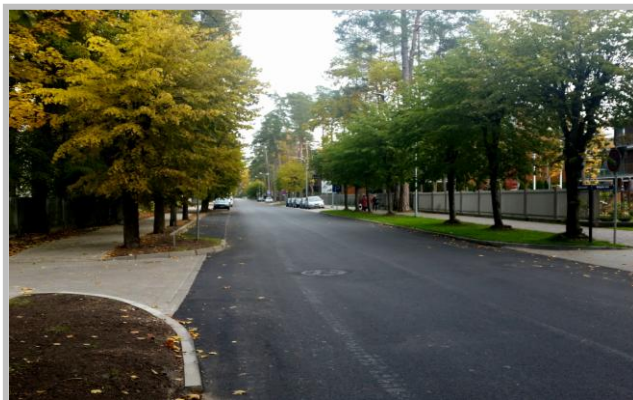
Pieklūšana

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Dzintaru prospekta un Mālpils ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Dzintaru prospekts ir D1 kategorijas iela. D kategorijas ielas - nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojumus ar C un E kategorijas ielām. D kategorijas ielām ir savienošanas, pieklūšanas un uzturēšanās nodrošināšanas funkcija. D1 kategorijas ielām būtiskākas ir savienošanas funkcijas.

Mālpils iela, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.



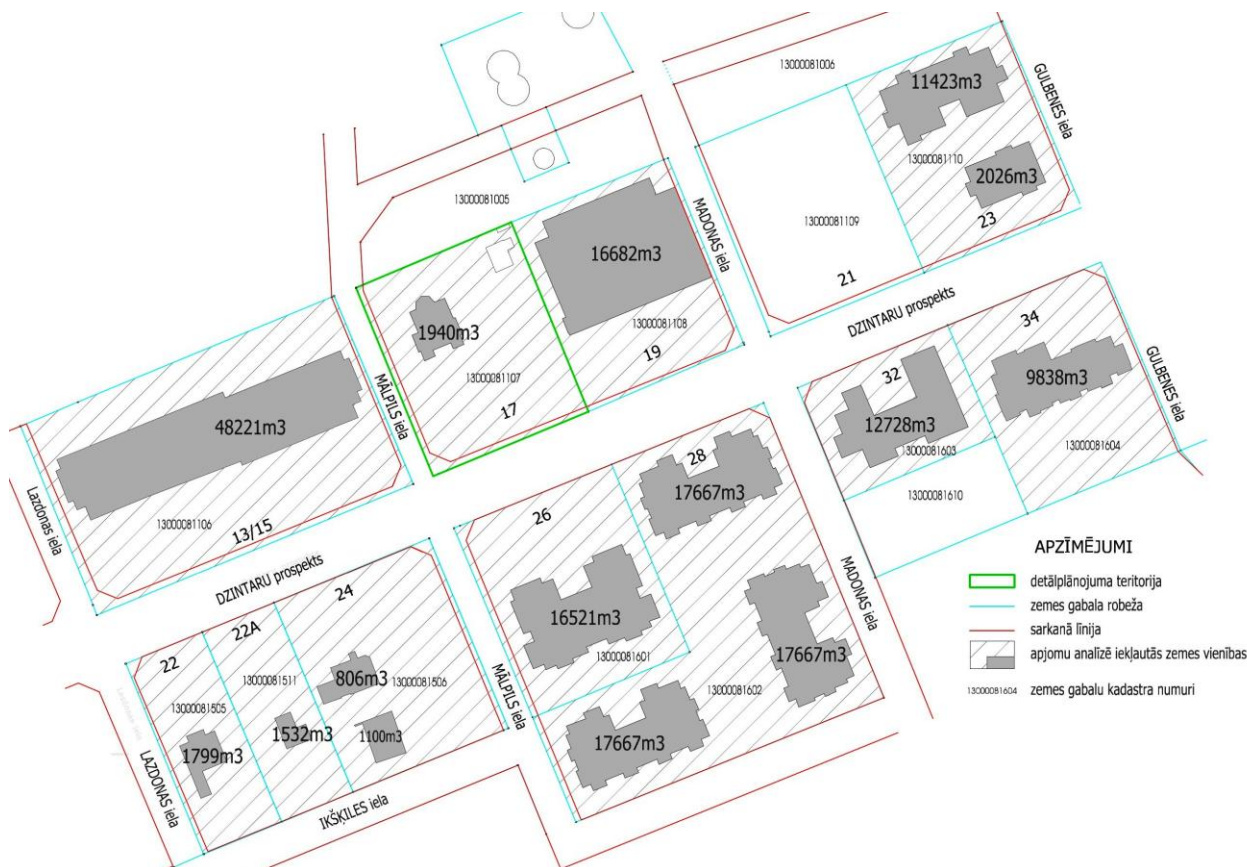
25.Attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošā Mālpils iela.



26.Attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošais Dzintaru prospekts, Dzintaru prospekta un Mālpils ielas krustojums.

Kvartāla būvapjomu analīze

Detālpārplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā. Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas 128.punkts nosaka prasības jaunbūvējamu ēku apjomiem.



27.attēls. Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošo zemes vienību būvapjomi.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punktam, lai saglabātu vēsturisko teritoriju raksturu, jaunbūvējamu 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.

Detālplānojuma izstrādes gaitā ir apskatīti detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu apbūves apjomi. Apskatāmajā teritorijā iekļautas zemes vienības, kuras robežojas ar Dzintaru prospektu un ir tuvākās apbūvētās zemes vienības, kas raksturo un ir vizuāli saistītas ar detālplānojuma teritoriju.

Saskaņā ar veikto būvapjoma analīzi, vidējais ēku apjoms (būvtilpums) detālplānojuma teritorijai pieguļošajās zemes vienībās ir 11841m³. Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.4.punkts nosaka, ja tuvākajās apbūves 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. Detālplānojuma teritorija robežojas ar zemes vienībām kurās ir gan jaunbūves, gan saglabājusies vēsturiskā apbūve. Jaunbūvju apjomi ievērojami pārsniedz vēsturisko ēku apjomus. Par ēkām ar netipiskiem apjomiem ir uzskatāmas ēkas Dzintaru prospektā 13/15 (ēku apjoms ievērojami pārsniedz pieguļošo zemes vienību ēku apjomus) un Dzintaru prospektā 24 (ēku apjomi ir ievērojami mazāki par pieguļošo zemes vienību ēku apjomiem). Neiekļaujot analīze šo zemes vienību ēkas, vidējais ēku apjoms (būvtilpums) pieguļošajās teritorijās ir 10624m³. Pieļaujamais apjoma palielinājums, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.2. punktu ir 2124m³, līdz ar to jaunbūves pieļaujamais apjoms (būvtilpums) varētu sasniegt 12748m³.

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:

- Dzintaru prospekta sarkanās līnijas;
- Mālpils ielas sarkanās līnijas.

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Teritorijas plānotā izmantošana

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka zemes vienību veidošanas un savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabalu īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli, kā arī attīstīt savu īpašumu atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumā nospraustajiem mērķiem.

Zemesgabalam Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā ir divi īpašnieki. Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabala Jūrmala, Dzintaru prospektā 17 sadalīšanu divās atsevišķās zemes vienībās, atbilstoši 2003.gada nekustamā īpašuma koplietošanas līgumam. No zemes vienības Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā tiek atdalīta zemes



vienība 1726m² platībā, atdalītai zemes vienībai tiek noteikta adrese Dzintaru prospekts 17A, Jūrmala. Pēc zemesgabala atdalīšanas zemes vienības Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā platība sastāda 1726m².

Zemesgabala plānotā adrese	Zemesgabala platība	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Dzintaru prospekts 17, Jūrmala	1726m ²	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
Dzintaru prospekts 17A, Jūrmala	1726m ²	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve

Jaunu zemes vienību veidošana nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma nosacījumiem. Jūrmala pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 15.punktā ir noteikts, ka *jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības Jūrmalas pilsētas teritorijas daļās ir noteiktas Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības"*. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības" zemesgabalam Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā jaunveidojamo zemesgabalu minimālā platība ir noteikta 1800 m². Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 16.punkts nosaka, ka zemes vienības platību var samazināt 5% robežas no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas karte "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības" noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 16.punktā minēto, jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību ir iespējams samazināt par 90m², līdz ar to jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība var būt 1710 m². Latvijas Republikas 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkts nosaka, ka , ja nepieciešams sadalīt jau apbūvētu zemes vienību, pieļaujama atkāpe no teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās zemes vienību minimālās platības, apbūves blīvuma un apbūves intensitātes, kā arī citām prasībām, ja tiek nodrošināta piekļūšana pie katras zemes vienības. Saskaņā ar šajā punktā minētajiem nosacījumiem izveidotās zemes vienības tālākā izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumam vai lokālplānojumam.

Detālplānojuma risinājums nosaka apbūves izvietojuma zonu katrai plānotajai zemes vienībai, ko veido būvlaide un noteiktā apbūves līnija. Būvlaide noteikta 3m attālumā no Dzintaru prospekta un Mālpils ielas sarkanajām līnijām, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 176.1. un 176.2. punktu prasībām. Apbūves līnija nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās virszemes daļu drīkst izvietot. Apbūves līnijas attālumu no zemesgabalu robežām nosaka esošo būvju izvietojums zemes vienībās. Vispārīgā gadījuma apbūve līnijas attālums no kaimiņu zemes vienības ir 4 metri, izņemot, teritorijas ziemeļu daļu, kur apbūves līnija sakrīt ar plānoto zemes vienību robežu, bet plānotajai zemes vienībai Dzintaru prospektā 17A, ziemeļaustrumu stūrī 1 metra attālumā no zemesgabala austrumu robežas. Būvju izvietošanai zemes vienībās ievērojami šī detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos izvirzītās prasības.

Plānotajā zemes vienībā Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā ir pieļaujama esošās dzīvojamās ēkas rekonstrukcija¹ vai renovācija² un jauna būve teritorijas ziemeļrietumu daļā. Zemesgabala priekšpagalmā pieļaujams izvietot teritorijas labiekārtojuma elementus – lapenes, pergolas un citas mazās arhitektūras formas.

¹ Rekonstrukcija- atbilstoši Būvniecības likuma jēdzienu skaidrojumam nozīmē „pārbūve” un „lietošanas veida maiņa”;

² Renovācija – atbilstoši Būvniecības likuma jēdzienu skaidrojumam nozīmē – „atjaunošana”

Plānotajā zemes vienībā Dzintaru prospektā 17A, Jūrmalā, paredzēta jaunas savrupmājas būvniecība, kā arī pieļaujama esošās saimniecības ēkas 13000081107002 rekonstrukcija, renovācija, pieļaujama arī ēkas nojaukšana, tās vietā paredzot jaunas būves būvniecību. Jūrmalas pilsētas dome 2004.gada 18.februārī pieņēma lēmumu Nr.74 „Par atļauju izsniegšanu ēku un būvju nojaukšanai” par ēkas 13000081107002 nojaukšanu. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 181.punkta 181.1.apakšpunktam – minimālā platība zemes vienībā vienas savrupmājas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas ir – 800m². Zemesgabala priekšpagalmā pieļaujams izvietot teritorijas labiekārtojuma elementus – lapenes, pergolas un citas mazās arhitektūras formas.

Apbūves rādītāji plānotajām zemes vienībām noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Turpmākajā projektēšanas gaitā abu jaunizveidoto zemesgabalu apbūves koncepcija ir saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju. Jaunai apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu, 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.

Detālplānojuma risinājumi maksimāli nodrošina kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls - nemainīgs, kvartāla struktūra - plānoto zemes vienību dalījumu līnija noteikta perpendikulāri Dzintaru prospektam, līdz ar to tiek saglabāta vēsturiskā dalījumu struktūra ;
- tiek saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, intensitāte, vidējie ēku augstumi, ēku būvapjomi;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi.

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 Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunai, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem (piem. parasta priede *Pinus sylvestris*) un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

Ja teritorijā aug koki kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 16.marta. noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2.pielikumu piemērojamas aizsargājamo koku statuss, tad plānojot apbūves izvietojumu zemesgabalos, ievērot:

- Likuma par Īpaši aizsargājamām dabas teritorijām 6.panta nosacījumus, ka teritorija zem aizsargājamo koku vainagiem, kā arī 10 metru rādiusā ap tiem, skaitot no koka vainaga projekcijas, ir aizsargājama, lai nodrošinātu šo koku saglabāšanu;

- 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 8.2.nodaļas nosacījumus, ka aizsargājamo koku teritorijā aizliegts:
 - veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt aizsargājama koka augšanu un dabisko attīstību;
 - mainīt vides apstākļus – ūdens režīmu un koku barošanās režīmu u.c. (t.sk. – plānot jaunu apbūvi).

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju kustība tik risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana plānotai zemes vienībai Dzintaru prospektā 17 tiek plānota no Mālpils ielas, bet plānotai zemes vienībai Dzintaru prospektā 17A izmantojot esošo iebrauktuvi no Dzintaru prospekta. Iebrauktuves 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.

1.6.INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālpārskata teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Plānotajai zemes vienībai Dzintaru prospektā 17 plānoto ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 20kW, esošais elektroapgādes pieslēgums ir izveidots no Mālpils ielas. Plānotajai zemes vienībai Dzintaru prospektā 17A esošā elektroenerģijas jauda ir 42kW, elektroapgādes pieslēgums izveidots no Dzintaru prospekta. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam un/vai nepieciešama komunikāciju pārvietošana, ir jāsaņem detalizēti tehniskie noteikumi komunikāciju pārvietošanai un jāizstrādā tehniskais projekts.

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

Elektroniskie sakaru tīkli

Plānoto zemesgabalu Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17 un Dzintaru prospektā 17A sakaru nodrošināšanai, ir iespējams pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Dzintaru prospektā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes un kanalizācija

Plānoto apbūvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17 plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada Mālpils ielā, notekūdeņu novadīšana paredzama no (uz) esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā.



Plānoto apbūvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17A plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas Dzintaru prospektā.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Gāzes apgāde

Plānotajos zemesgabalos Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17 un Dzintaru prospektā 17A atrodas gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.005 MPa un ar spiedienu līdz 0.4 MPa. Turpmākā projektēšanas gaitā paredzama gāzes pievada izbūve katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Siltumapgāde

Plānotie zemesgabali Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17 un Dzintaru prospektā 17A atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

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 atjaunojamās enerģijas avotus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus), nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Dzintaru prospektā.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.