

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 1.decembra saistošajiem noteikumiem Nr.22 "Par detālplānojuma projekta "Bulduri 1001" saistošās daļas apstiprināšanu" tika apstiprināts detālplānojums Jūrmalā, Bulduri 1001. Saskaņā ar apstiprināto detālplānojumu zemesgabals Jūrmalā, Bulduri 1607 atrodas "Dabas pamatnes" teritorijā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" zemesgabals Jūrmalā, Bulduri 1607 atrodas Kūrorta teritorijā (6K1).

2013.gada 6.septembrī Jūrmalas pilsētas domē ir iesniegts iesniegums ar lūgumu uzsākt detālplānojuma grozījumu projekts izstrādi, paredzot tajā kūrorta un veselības aprūpes objektu. Jūrmalas pilsētas dome 2013.gada 12.decembrī ir pieņēmusi lēmumu Nr.717 (protokols Nr.30, 22.punkts) "Par detālplānojuma Jūrmalā, Bulduri 1001 grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Bulduri 1607", pamatojoties uz minēto lēmumu uzsākta detālplānojuma grozījumu projekta izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Bulduri 1607. Detālplānojuma grozījumu projekta darba uzdevuma derīguma termiņš pagarināts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 21.janvāra lēmumu Nr.27 (protokols Nr.1, 34.punkts) "Par detālplānojuma Jūrmalā, Bulduri 1001 grozījumu zemesgabalam Bulduri 1607, Jūrmalā, darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu".

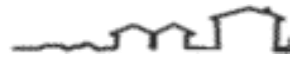
Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, kurš nosaka, ka pilsētas un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.1.punkts, kurš paredz, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas".

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 grozījumu 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.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. Saistošajiem noteikumiem Nr.42)¹ daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem².

¹ Turpmāk tekstā - Teritorijas plānojums.

²² Turpmāk tekstā - TIAN.



Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

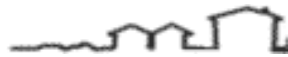
- Latvijas Republikas VARAM Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes (2014.15.01., Nr.4.5-7/338);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi"
- Veselības inspekcijas (2014.15.01., Nr.10-4/112/24);
- SIA "Jūrmalas Gaisma" (2014.10.01., Nr.5/4-9);
- SIA "Lattelecom" (2014.02.01., Nr.37.7-12/2218/24);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (2014.06.01., Nr.1-2/1);
- AS "Sadales tīkls"
- AS "Latvijas Gāze" (2014.10.01., Nr.27.4-2151)
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas (2014.15.01., Nr.1.1-33/231);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (2014.14.01., Nr.4.3-17/2);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas (2014.07.01., Nr.1.1-33/53);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (2014.31.01., Nr.14-1/266);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (2014.21.01., Nr.VM5.7-7/70);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas;
- SIA "Jūrmalas siltums" (2014.08.01., Nr.01-3.1/2).

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 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, un “Transporta kustības shēma, 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 grozījumu izstrādes mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, izvērtējot kūrorta objekta apbūves iespējas, un nosakot nepieciešamās infrastruktūras izvietojuma priekšlikumus, apbūves rādītājus – apbūves intensitātei, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc 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

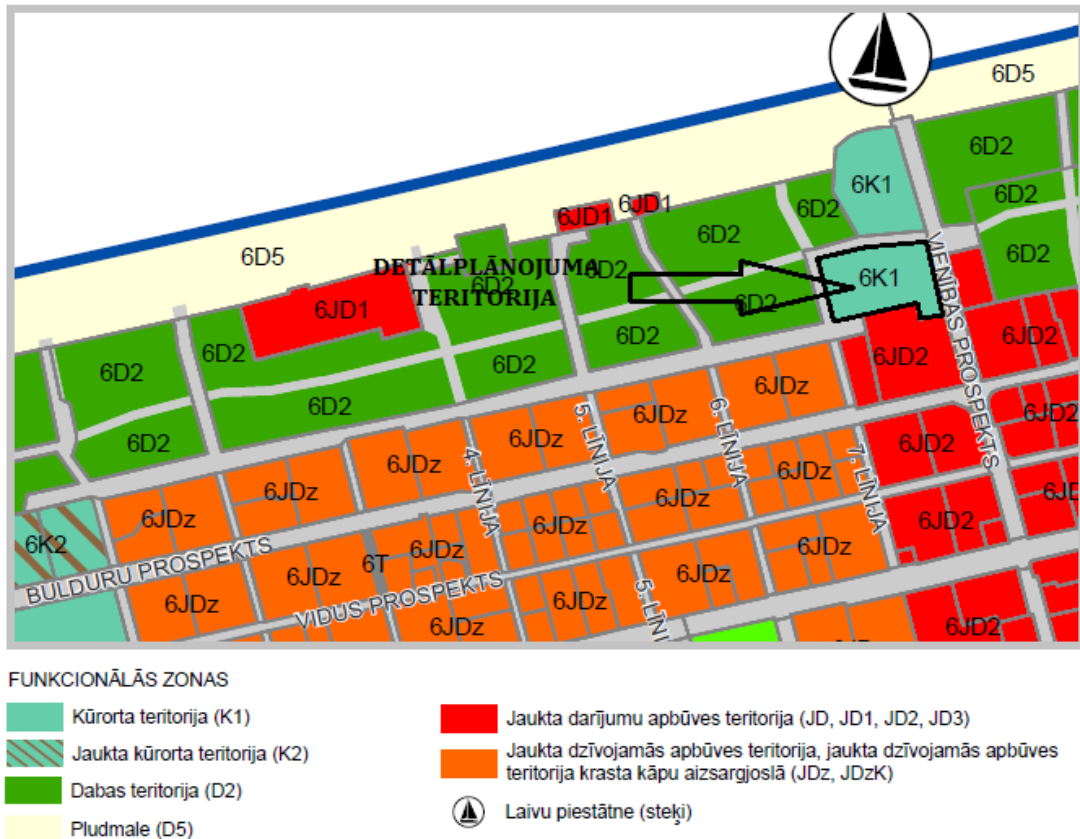
Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Bulduri 1607, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Kūrorta teritorijā (6K1), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un saistošiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. 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 attiecīga paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”. Jūrmalas pilsētas teritorijas

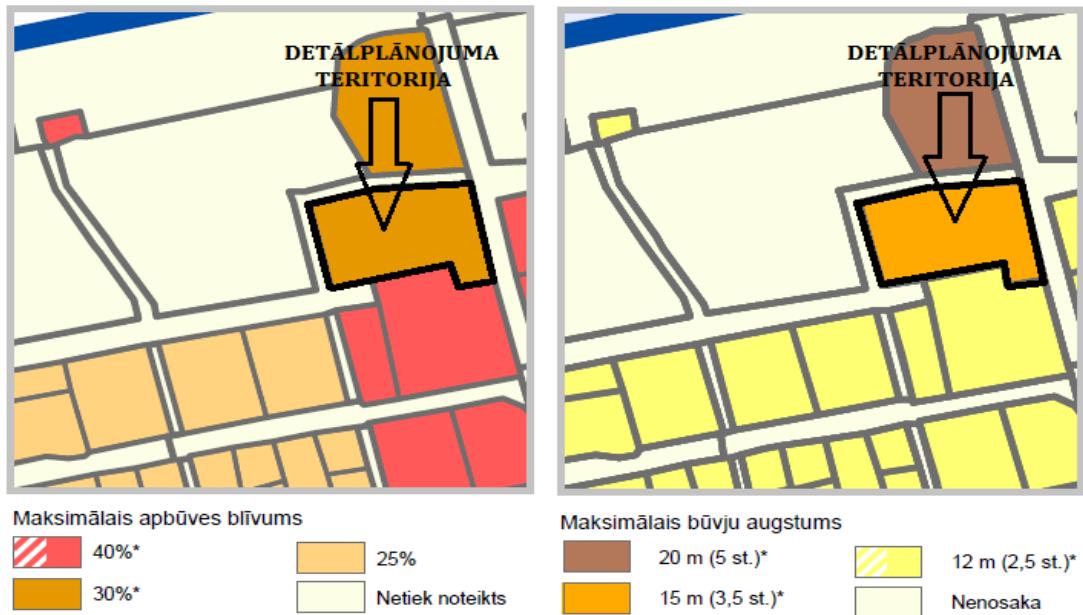
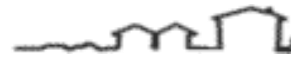
plānojuma grozījumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2494.punkts nosaka, ka „Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr. 42 "Pa Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās”.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā Kūrorta teritorijas ir noteiktas, lai aktivizētu šīs nozares attīstību, kas ir viens no svarīgākajiem pilsētas stratēģiskajiem mērķiem. Šīs teritorijas ir noteiktas lielākoties esošo un bijušo kūrorta objektu vietās.



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

Zemes vienībā, kura atrodas funkcionālajā zonā – Kūrorta teritorija (6K1), atļautā izmantošana ir kūrorta objekts, veselības aprūpes objekts, sociālo pakalpojumu objekts. Apbūves rādītāji saskaņā ar TIAN prasībām.



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

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

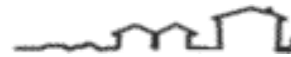
maksimālais apbūves blīvums	30 %
maksimālā apbūves intensitāte	105 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	40 %
būves augstums un stāvu skaits	15 m (3,5 stāvi)

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija 6961 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Bulduru rajonā, teritorijā starp Vienības prospektu un 7.līniju. Rietumu, ziemeļu un austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas ar priežu mežu apaugusi kāpu josla, ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas pludmale un Rīgas jūras līcis. Dienvidu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas dzīvojamās apbūves teritorijas un pakalpojumu, sabiedriski objekti.



5.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



6.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija atrodas vienā no funkcionāli aktīvākajām Bulduru rajonu daļām. Par sabiedriski aktīvu centru šī teritorija ir kļuvusi pateicoties tās vieglajai un ērtajai sasniedzamībai gan no citiem pilsētas rajoniem, gan Rīgas, kā arī pludmales, jūras tuvumam.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksta 4.5. kartoshēmu "Pakalpojumu centri" detālplānojuma teritorija ietilpst 2.līmeņa pakalpojuma centra zonā. Detālplānojuma teritorijas tuvumā izvietotas vairākas daudzfunkcionālās ēkas, kurās sastopami gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Ēku apakšējos stāvos izvietotie pakalpojumu objekti teritorijai piesaista gan pilsētas iedzīvotājus, gan pilsētas viesus. Dažādi pakalpojumu objekti izvietoti arī no detālplānojuma teritorijas austrumu virzienā, blakus esošajā kvartālā. Kvartāli ir blīvi apbūvēti. Šajā Bulduru rajonu daļā aizvien biežāk ir sastopama jaunā apbūve, tādā veidā tiek sakārtotas vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu ar prestižu dzīvojamās apbūves un pakalpojumu objektu teritoriju.

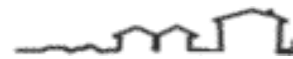
Detālplānojuma teritorijai apkārt esošā apbūve vizuāli ir raksturojama kā daudzveidīga, atšķirīgi ir gan ēku augstumi, gan ēku būvtilpumi. Ēku augstums svārstās no 1 stāva līdz 3,5 stāviem.



7.attēls. Daudzfunkcionāla ēka zemesgabalā Bulduru prospektā 33 k-2.



8.attēls. Daudzfunkcionālā ēka zemesgabalā Bulduru prospektā 33 k-2.



9.attēls. Daudzfunkcionāla ēka zemesgabālā Bulduru prospektā 33 k-3.



10.attēls. Daudzfunkcionāla ēka zemesgabālā Bulduru prospektā 52.



11.attēls. Bulduru prospekta un Vienības proespekta krustojums. Apbūve zemesgabālā Bulduru prospektā 35 k-6.



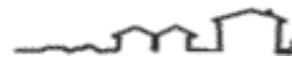
12.attēls. Apbūve zemesgabālā Bulduru prospektā 35.



13.attēls. Apbūve zemesgabālā Bulduru prospektā 31.



14.attēls. Apbūve zemesgabālā Bulduru proespektā 29.



15.attēls. Apbūve zemesgabalā Bulduru proespkā 31 k-2.



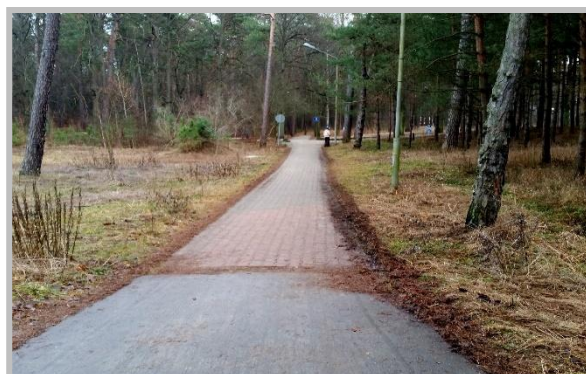
16.attēls. Apbūve zemesgabalā Bulduru prospektā 33 k-1.

Detālplānojuma teritorijas austrumu daļai pieguļošais Vienības prospekts, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, ir D1 kategorijas iela. D kategorijas iela nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojumus ar C un E kategorijas ielām. D kategorijas ielām ir savienošanas, piekļūšanas un uzturēšanās nodrošināšanas funkcija. D1 kategorijas ielām būtiskākās ir savienošanas funkcijas. Vienības prospekts nodrošina sasaisti ar pludmali.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļ veloceliņš/gājēju ceļš. Gar veloceliņu/gājēju ceļu ir uzstādīts ielu apgaismojums.

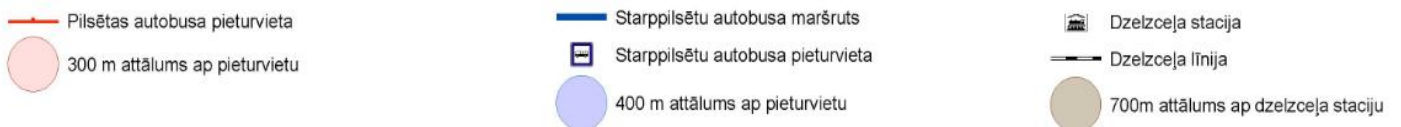
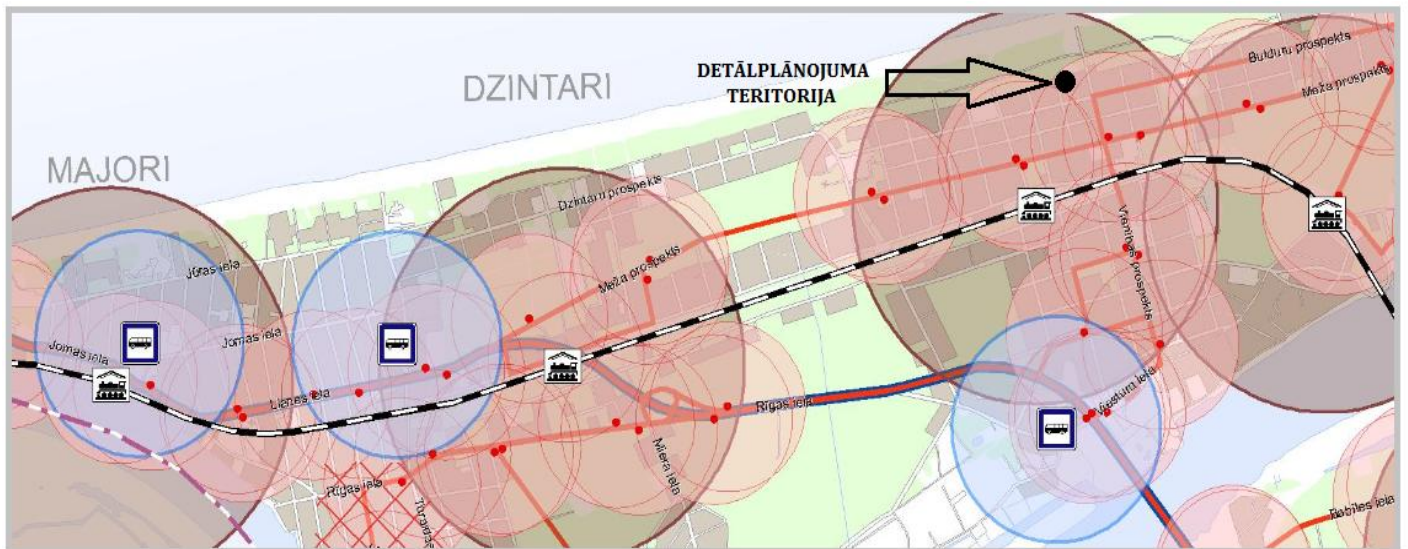
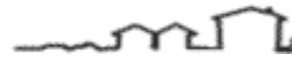


17.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošais Vienības prospekts.



18.attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošais veloceliņš/gājēju ceļš.

Detālplānojuma teritorija atrodas 3, 5 kilometru attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra un 22 kilometru attālumā ziemeļrietumu virzienā no Rīgas pilsētas centra. Ērtu detālplānojuma teritorijas sasniedzamību nodrošina sabiedriskā transporta infrastruktūra. Jūrmalas pilsētas sabiedriskā transporta pieejamība nodrošina detālplānojuma teritorijas sasaisti ar citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem, 300 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas. Detālplānojuma teritorijas sasaisti ar citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem un citām Latvijas pilsētām nodrošina dzelzceļa līnija Rīga – Tukums, 550 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija “Bulduri”. 15 kilometru attālumā dienvidaustrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas starptautiskā lidosta “Rīga”.

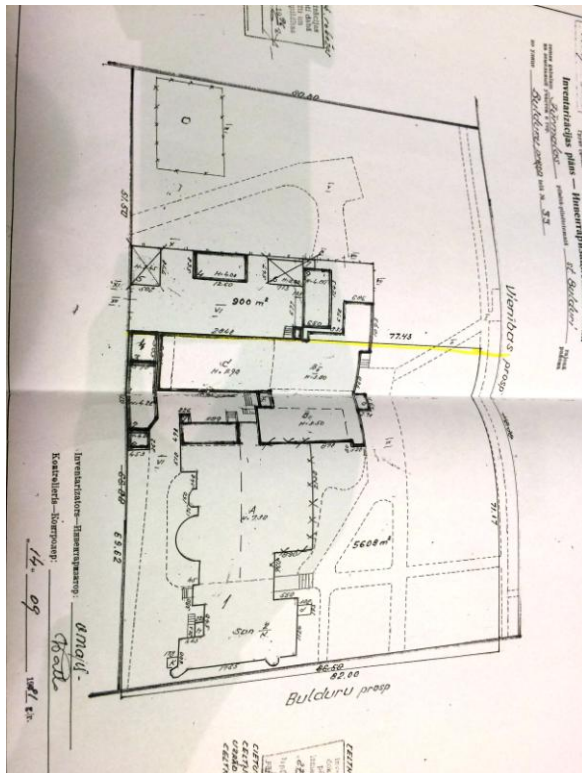
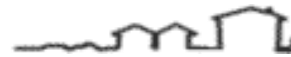


19.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksts – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

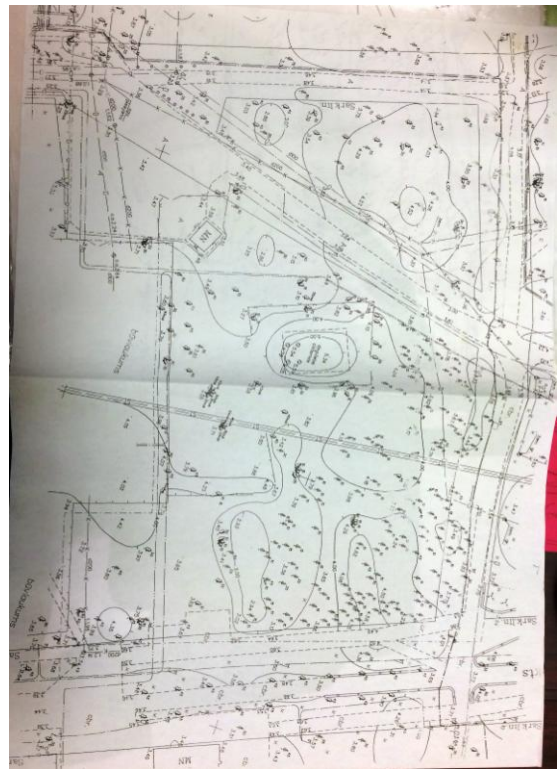
Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorijā iekļautā zemes vienība ir apbūvēta. Uz tās atrodas sūkņu māja ar esošu minerālūdeņu dziļurbumu, tā dziļums sasniedz 535 metrus.

Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža robežojas ar Vienības, rietumu robeža robežojas ar pilsētas ielu 7.līniju, dienvidu robeža – 4-stāvīgu dzīvojamo ēku ar darījumu un pakalpojumu objektiem pirmajos stāvos, bet ziemeļu robeža - asfaltētu ceļu, kas pieguļ piekrastes meža apauguma teritorijai un bijušā restorāna „Jūras pērle” apbūves platībai. Lielāko daļu no detālplānojuma teritorijas aizņem atklāta platība, kura cietusi no antropogēnās ietekmes-iepriekšējos gados veiktiem rakšanas darbiem ar mērķi demontēt teritorijā nefunkcionējušas ēkas un būves.



20.attēls. Izkopējums no 1981.gada inventarizācijas plāna Bulduru prospekts 33. Zemes vienība Bulduri 1607 ir daļa vēsturiskās zemes vienības Bulduru pr.33.

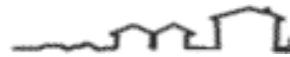


21.attēls. 2001.gada inženiertopogrāfiskais plāns ar teritorijā Bulduri 1607 esošo sūkņu staciju, pazemes degvielas cisternu novietni, inženierkomunikācijām, asfaltētiem celiņiem un laukumiem.

Tā rezultātā izrakta, demontēta un aizbērtā siltumtrase, kas šķērsoja īpašumu Z-D virzienā, atradās platības centrālajā daļā un bija savienota ar bijušo restorānu „Jūras pērle”. Pie demontāžas darbiem pieskaitāma arī degvielas cisternu ēkas nojaukšana un pamatu izrakšana. Īpašuma dienvidu daļā veikta apauguma novākšana, kā arī augsnes virskārtas līdzināšana. Abās pusēs, īpašumu šķērsojošajam asfaltētajam ceļam, atrodas vairākas pazemes komunikāciju (ūdensvada, elektrības, kanalizācijas) trases un apkalpošanas akas. Rietumu daļā zemes gabalu šķērso asfaltēts celiņš, dienvidrietumu daļā atrodas ēka, kas uzbūvēta sakarā ar artēzisko urbumu un neliels asfaltēts laukums ap to. Īpašuma ziemeļaustrumu daļā konstatēta apm. 0,1 ha liela meža platība. Mežaudzi veido jaunaudzes vecuma parastās priedes (vecums ~40 gadi), kas mistrotas ar atsevišķām vecākām (vecums ~190 gadi) priedēm. Meža platībai pie Vienības prospekta pieguļ velotransporta stāvvietai.

Par detālplānojuma teritoriju 2016.gadā sniegti sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu atzinumi (mežu un virsāju sugu un biotopu eksperts Oskars Suveizda; zālāji, meži un virsāji, jūras piekraste sugu un biotopu eksperts Egita Grolle) par teritorija sastopamām aizsargājamām sugām un biotopiem. Atbilstoši sniegtajiem atzinumiem teritorijā netika konstatētas paši aizsargājamās sugas. Detālplānojuma teritorijas ZA daļā tika konstatēts Eiropas nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājams biotops „Mežainas piejūtas kāpas”. „Biotopa kvalitāte zema, teritorija neliela, sadrumstalota, reljefs vietām sarakņāts, eitrofikācijas rezultātā sastopams liels nitrofilo sugu īpatsvars”.³

³ Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums, Egita Grolle



Teritorijas reljefs ir samērā līdzens; absolūtās augstuma atzīmes izpētītajā laukumā svārstās +3,60 ÷ +4,50 m robežās. No ģeomorfoloģijas viedokļa izpētītais laukums ietilpst Litorīnas jūras abrāzijas-akumulācijas līdzenumā. Saskaņā ar SIA "GRUNDBAU" 2016. gadā veikto "Ģeotehnisko izpēti darbu pārskatu" gruntsūdens līmenis 2016. gada septembrī piemērits 3,60 - 4,50 m (vidēji 4.05m) dziļumā no zemes virsmas, jeb absolūtās atzīmēs 0,00. Maksimālais gruntsūdens līmenis pēc ilgstošām lietusegāzēm vai intensīvas, bagātīgas sniega segas kušanas, gruntsūdens līmenis var sasniegt absolūto atzīmi +0,50 m. Apsēkotās teritorijas ģeoloģisko uzbūvi līdz izpētītajam 8,00 m dziļumam veido kvartāra nogulumu: 1) eluviālie - augsne; 2) eolie un marīnie - smalkas un putekļainas smiltis.



22.attēls. Detālplānojuma teritorija.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no 7.līnijas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, 7.līnija ir E kategorijas iela. E kategoriju ielu grupa aptver ielas un to posmus apdzīvotās vietās caur apbūvētām teritorijām (arī caur teritorijām, kuras plānots apbūvēt), kuras galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanas funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām.



23.attēls. Bulduru prospekta un 7.līnijas krustojums.



24.attēls. Skats uz 7.līniju no detālplānojuma teritorijas.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās Vienības prospekta sarkanajās līnijās ir izbūvēti apgaismes tīklu un elektrotīklu kabeļi, vidēja spiediena gāzes vads. 7.līnijas sarkanajās līnijās ir izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzesvads, elektroapgādes un elektronisko sakaru tīkli.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA PAMATOJUMS

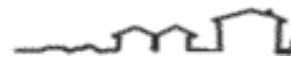
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010-2030.gadam nospraustiem mērķiem Jūrmala 2030.gadā ir starptautiski pazīstams moderns piekrastes kūrorts un populārākā kūrortpilsēta Baltijas jūras reģionā. Lai to īstenotu, Jūrmalas kā kūrortpilsētas turpmākā attīstības gaita ir atkarīga no spējas dažādot

piedāvājumu un piesaistīt vairāk viesu. Ar kūrortu saistītie uzņēmējdarbības veidi jāskata kompleksi – tās ir ne tikai iestādes, kas sniedz tiešos pakalpojumus atpūtas un rehabilitācijas jomās, bet arī uzņēmumi, kas darbojas veselības, viesmīlības un aktīvās atpūtas nozarēs. Perspektīvākie uzņēmējdarbības veidi ir tie, kas izmanto Jūrmalas unikālās īpašības: novietojumu jūras krastā netālu no Rīgas, dabas resursus, kūrortpilsētas zīmolu un statusu, kā arī nodrošina pakalpojumus atbilstoši katras individuālās sabiedrības grupas vajadzībām. Tas nozīmē, ka īpaši atbalstāmi ir uzņēmumi, kas darbojas tūrisma, konferenču, veselības aprūpes un ar to saistīto produktu ražošanas, sabiedriskās ēdināšanas, izklaides, tirdzniecības, sadzīves pakalpojumu nozarēs. Eiropas novecojošā sabiedrība arvien lielāku vērību pievērš veselībai. Visticamāk, ka produkti, kuri ir saistīti ar veselības uzlabošanu, tādi kā SPA un rehabilitācijas, kļūs arvien pieprasītāki.

Detālplānojuma teritorija Jūrmalas attīstības stratēģijā ir iekļauta vietējā pakalpojuma centrā. Pakalpojuma centri ir vietas, kurās tiek koncentrēti veikali, iestāžu un pakalpojumu objekti, tai skaitā arī viesnīcas. Vienības prospekts visā tā garumā jau sākot no Lielupes un virzienā uz pludmali piedāvā dažādu pakalpojumu klāstu - izklaide, veselības aprūpe, tirdzniecība un atpūta. Bulduru rajonā galvenokārt uzsvars tiek likts uz aktīvo tūrismu – gan ekotūrismu (Ragakāpas dabas taka), gan ūdens tūrismu – jahtas ostas u.c. aktīvā tūrisma veidi, tādēļ jaunu tūrisma objektu radīšana, kas piedāvātu, piemēram, SPA un rehabilitācijas pakalpojumus, veicinātu tūrisma infrastruktūras attīstību un dažādošanu šajā pilsētas rajonā. Viens no mērķiem ir veselības tūrisma attīstība, lai to sasniegtu nepieciešamas attīstīt komplekso veselības tūrisma produktu un pakalpojumu attīstību sākot ar medicīnas un beidzot ar rekreācijas un rehabilitācijas pakalpojumiem. Ārvalstu un vietējo investoru piesaiste un jaunu, mūsdienīgu ārstniecības, rehabilitācijas, skaistumkopšanas un SPA iestāžu izveide. Sezonas maiņa tikpat kā neatstāj ietekmi uz rehabilitācijas centriem, kas norāda uz iespēju līdzsvarot sezonalitātes ietekmi uz Jūrmalas pilsētas ekonomiku, veicinot tieši jaunu rehabilitācijas centru izveidi pilsētas teritorijā. Rehabilitācijas iestādēs ir arī ievērojami ilgāks tūristu uzturēšanās vidējais ilgums.

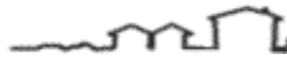
Jūrmalas pilsēta ir ne tikai piemēroti dabas resursi ārstniecības procedūru veikšanai, bet arī pieejamas iestādes, kuras izmanto šos un citus dabas resursus dažādu slimību ārstēšanai, vispārējai veselības uzlabošanai un skaistumkopšanai. Daļa no iestādēm nodarbojas gan ar ārstniecības, gan skaistumkopšanas un SPA pakalpojumu sniegšanu. Veselības tūrisms ir tūrisma veids, kas saistīts ar ceļošanu fiziskās un garīgās labsajūtas nodrošināšanai, kā arī veselības aprūpes pasākumiem, tajā skaitā ārstniecību, veselības tūrisma attīstība var tikt organizēta ne tikai kūrortā, tomēr kūrorta faktoriem ir liela nozīme cilvēka fiziskās un garīgās veselības nodrošināšanā. Veselības tūrisms un tā paveidi (ārstnieciskais jeb medicīnas, SPA, u.tml.) īpaši pēdējo s gados strauji attīstās gan pasaulē, gan Eiropā. Šādu izaugsmi sekmē valstu ekonomiskā attīstība un citas tendences. Pieaugot iedzīvotāju ienākumu līmenim un palielinoties izpratnei par veselības nozīmi un tās saglabāšanu, cilvēki aizvien vairāk izmanto dažādus veselības, skaistumkopšanas un aktīvās atpūtas iespējas negaidot ārsta norīkojumu vai ieteikumu. Iespējams, ka veselības tūrisms pat ir viens no daudzveidīgākajiem tūrisma veidiem, jo tā piedāvāto pakalpojumu klāsts ir praktiski neierobežots. Veselības tūrisma attīstība nav iespējama bez noteiktas infrastruktūras: SPA centriem, kūrortviesnīcām, rehabilitācijas centriem, kūrorta parkiem, kūrortu kultūras dzīves centriem u.tml.

Detālplānojuma izstrādes mērķis, teritorijā attīstīt Kūrorta objektu, atbilst Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.-2030. Gadam nospraustajiem mērķiem un vīzijām.

**1.6. DETĀLPLANOJUMARISINĀJUMA APRAKSTS****Teritorijas plānotā izmantošana**

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorija – atrodas Kūrorta teritorijā (6K1) Apbūves noteikumos Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Prasības teritorijas izmantošanai Jauktā kūrorta teritorijā (6K1)	<ol style="list-style-type: none"> kūrorta objekts (ārstniecības iestāde, sanatorija; kūrorta poliklīnika; procedūru kabineti; peldiēstāde (vanņu māja); atklāti dūņu un ūdeņu baseini; baseini atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldoši baseini); viesnīca; pludmales centrs); veselības aprūpes objekts (slimnīca, neatliekamās medicīniskās palīdzības stacija; sanatorija, poliklīnika; ģimenes ārstu prakse; specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojuma kabineti); sociālo pakalpojumu objekts (sociālās palīdzības dienests, aģentūra; sociālās aprūpes iestāde, birojs; sociālās rehabilitācijas dienas centrs, kabinets; u.c. sociālo terapiju centri, kabineti; aprūpē iesaistīto sabiedrisko organizāciju un iedzīvotāju pašpalīdzības grupu telpas un klubi; nodarbinātības aģentūra; pansionāti; patversmes); 	<ol style="list-style-type: none"> kūrorta objekts (ārstniecības iestāde, sanatorija; kūrorta poliklīnika; procedūru kabineti; peldiēstāde (vanņu māja); viesnīca); veselības aprūpes objekts (sanatorija, poliklīnika; ģimenes ārstu prakse; specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojuma kabineti); sociālo pakalpojumu objekts (sociālās rehabilitācijas dienas centrs, kabinets; u.c. sociālo terapiju centri, kabineti);
Apbūves blīvums	Apbūves blīvums – 30 %	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	Apbūves intensitāte 105%.	Tiek ievērots.
Maksimālais stāvu skaits un ēkas augstums	3,5 stāvi; 15m.	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	Minimālā brīvā zaļā teritorija - 40%.	Tiek ievērots.
Zemesgabala veidošanas nosacījumi	Minimālā zemes gabala platība nav noteikta	Netiek plānota zemesgabala sadalīšana.
Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai.	<ol style="list-style-type: none"> Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām: <ol style="list-style-type: none"> jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina 	<p>Detālplānojuma teritorija atrodas atrodas Kūrorta teritorijā (K1). Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 195.12.punkts definē, ka „Kūrorta teritorijas un Jauktas kūrorta objektu teritorijas ir noteiktas, lai aktivizētu šīs nozares attīstību, kas ir viens no svarīgākajiem</p>



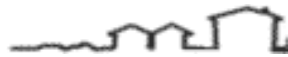
Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	<p>teritorijā);</p> <p>1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;</p> <p>1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;</p> <p>1.4. 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</p>	<p>pilsētas stratēģiskajiem mērķiem. Šīs teritorijas ir noteiktas lielākoties esošo un bijušo kūrorta objektu vietās”.</p> <p>Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma I daļa „Paskaidrojuma raksts” 10.2.nodaļa sniedz skaidrojumu, kas ir „Kūrorta teritorija”:</p> <p>„Kūrorta teritorijas (K1,K2): <i>Kūrorta teritorijas (K) ir noteikta ar mērķi attīstīt Jūrmalu kā nozīmīgu kūrorta pilsētu, kas ir viens no svarīgākajiem pilsētas stratēģiskajiem mērķiem. Šīs teritorijas ir noteiktas lielāko esošo un bijušo kūrorta objektu vietās. Kūrorta teritorijās atļauts attīstīt ar kūrorta darbību saistītus pakalpojumus. Jaukta kūrorta teritorijās ir atļauts arī noteikts dzīvojamās funkcijas īpatsvars”</i></p> <p><i>„Kopumā Kūrorta teritorijas noteiktas jau līdz šim identificētajās Jūrmalai kā kūrortpilsētai nozīmīgajās teritorijās- Jaunķemeros, Ķemeros, Vaivaros, pilsētas centrā un citur, vienlaikus arī citās teritorijās ir uzsvērtā nepieciešamība izveidot kūrorta objektus” (Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums I daļa „Paskaidrojuma raksts”).</i></p> <p>Detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, ir atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums ir 15m, ēkas stāvu skaits 3,5 stāvi). Atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punktam- <i>Atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, Sabiedrisko objektu apbūves teritorijās un Darījumu objektu teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri).</i></p>

Apbūves izvietojums

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu kūrorta objektu.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido „projektētā apbūves līnija”, būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no pieguļošo ielu sarkanajām līnijām, un ZA daļā esošā Eiropas nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpa” teritorijas robežu. Apbūves zona noteikta tā, lai apbūve netiktu plānota meža zemē un biotopa „Mežainas piejūras kāpa” teritorijā.

Ēku novietne, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējams būvprojektā, saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos nosacījumus. Veicot teritorijas



attīstību ievērojami sugu un biotopa aizsardzības joma eksperta un meža inventarizācijas veicēja, augošu koku vērtēšanas eksperta sniegtās norādes:

- plānojot saimniecisko darbību pēc iespējas mazāk izcirst augošus, slimību neskartus, stabili augošus kokus;
- veicot plānoto darbību jāievēro sekojošais:
 - jānorobežo koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšana vainaga projekcijas zonā veicot rakšanas darbus.
 - -saglabājami pielikumā norādītie koki,
 - saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt slimību neskarti, augoši koki;
 - veikt saglabājamo koku uzraudzību dendrologa vai kokkopja vadībā;
 - konstatējot koku lapu savītumu pazīmes, bez kavēšanās jāveic koku papildu laistīšana, sakņu aerācija un "piebarošana" ar kompleksu mēslojumu;
 - lai līdzsvarotu vainaga un sakņu masu, saglabājamajiem kokiem (liepām, priedēm) būvbedres tiešā tuvumā (tuvāk par 10 metriem) veicama saudzīga vainaga veidošana, retinot vainagu un saīsinot zarus;
 - veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā.
 - veikt koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvniecības.
 - būvdarbu laikā obligāti nepieciešams pasargāt koku sakņu zonas vainaga projekcijas izmērā uz zemes, ja virs tām plānota mehanizētas būvtehnikas kustība vai būvmateriālu piegāde ar autotransportu, veidojot dolomīta šķembu uzbērums 25 -30 cm biezumā un virs tām novietojot metāla plāksnes, lai transporta radītā slodze vienmērīgi tiktu izkliedēta un koku saknes tiktu pasargātas no saraušanas;

Turpmākajā projektēšanas gaitā jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā.

Ievērojot augstākminētās prasības, tiks minimizēta ietekme uz apkārtējo platību, kā arī netiks būtiski ietekmēta apkārt piegulošā teritorija.

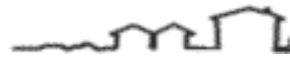
Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma prasībām.



APZĪMĒJUMI	
	Detālpārplānojuma teritorija
	Zemesgabala robeža
	Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija
	Pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijas aizsargjosla
	apbūve no 1 stāva līdz 2,5 stāviem
	Esošā un plānotā apbūve līdz 3 - 3,5 stāviem
	Esošā apbūve līdz 4 stāviem
	Esošā un plānotā apbūve līdz 10 stāviem
	Esošā un plānotā apbūve līdz 5 stāviem
	500m rādusā zona ap detālpārplānojuma teritoriju
	300m rādusā zona ap detālpārplānojuma teritoriju
	150m rādusā zona ap detālpārplānojuma teritoriju

25.attēls. Apbūves augstumu analīze.

Jūrmala pamazām maina savu seju un raksturu, līdz ar to var runāt par pilsētas daudzveidību, kur vecais un jaunais pastāv līdzās un konkurē – dažbrīd mierīgi, bet dažbrīd radot diskusijas. Pilsētas stilu šobrīd asociēt tikai ar priežu sila ieskatu pusotra stāva koka apbūvi un neatņemamo klasisko verandu ar sīkrūtotu stiklojumu vairs nav īsti korekti. Gar Vienības un Bulduru prospektu, kā arī citviet, veidojas jaunais Jūrmalas standarts (tēls) mazstāvu apbūve triju līdz četru stāvu augstumā ar plašu stiklojumu, apjomu dalījumu un ažūru risinājumu, līdz ar to radot pietāti pret vidi.



Apbūve gar Vienības un Bulduru prospektiem ir izvietojusies tuvu ielai, veidojot iedomātu apbūves ielas frontes līniju. Detālplānojuma teritorija atrodas pilsētvides pārejas līnijā starp komerciāla rakstura apbūvi, savrupmāju apbūvi un meža teritoriju. Ēku augstumu raksturojums gan pret ielu, gan saistībā ar izmantošanas veidiem kvartālos ir dažāds. Pilsētvidē ir jūtama līnijveida pāreja no augstākām ēkām abpus Vienības prospektam un zemāku apbūvi - 8.līnijā.

Visā prospekta garumā nolasāma dažādu arhitektūras stilu apbūve, ko noteicis gan sociālais pasūtītājs, gan laikmeta režīms. Senākās koka ēkas Vienības prospektā veido viena vai divu stāvu apbūvi ar dažādu arhitektūras stilu iezīmēm. Ēkas būvētas dažādās konstrukcijās - gan koka, gan mūra. Vēsturiskā koka apbūve padomju laikā stipri cietusi un liela tās daļa ir neatgriezeniski zudusi. Padomju periods prospekta apbūvē ienesis daudzstāvu apbūvi ar visai zemu celtniecības kvalitāti, šobrīd vairums ēku tiek rekonstruētas, renovētas vai pārbūvētas, tādējādi radot īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu apbūvi. Ēku augstums sasniedz 3-4 stāvus. Jauno laiku (pēdējie 15-20 gadi) periods raksturīgs ar dažādām tendencēm prospekta apbūvē: veco vēsturisko ēku rekonstruēšana (līdz pat restaurācijai), īpašniekiem saskatot seno ēku vēsturisko vērtību un respektējot vietējo ainavu; vēlme maksimāli apbūvēt zemes gabalus, ceļoties zemes vērtībai un pieprasījumam pēc apbūves platībām. Šie principi radījuši visai haotiskas apbūves rakstura ieviešanos Vienības prospekta apbūvē. Ēku jaunbūves un rekonstrukcijas sasniedz 3 līdz 4 stāvi, jūras krastā pat tiek plānota apbūve līdz 10 stāviem.

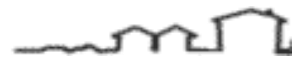
Apbūves stāvu skaits gar Vienības prospektu ir sākot no diviem stāviem ar izbūvētu mansardu, līdz ēkām ar trim un četriem stāviem. Ēku augstumi savrupmājām no 7m, darījumu objektiem - 16m. Apbūve gar Vienības prospektu atstāj neorganizētas apbūves raksturu, šo iespaidu rada dažādos laikos celtas ēkas, kas daļēji ir kompozicionāli vienotas, bet to arhitektūra parāda dažādos laika posmos pielietotos paņēmienus apjomu izveidē un apdarē. Apbūve gar Vienības prospektu ieņem nozīmīgu vietu pilsētas attīstībā. Vienības prospekts ir viena no galvenajām ielām, šī ir pirmā iela, iebraucot Jūrmalā no Rīgas, kurai ir tieša izeja uz jūru. Šie apstākļi daļēji rada priekšnoteikumus visa apbūves modernizēšanai, kā arī apbūves intensificēšanai, radot vertikālus akcentus un mūsdienīgus risinājumus, kas pielietoti jaunbūvēs ap Vienības prospektu.



Edinburgas prospekts 101. Jaunā apbūve gar Vienības prospektu. Apbūvei 3 stāvi ar jumta stāvu /jumta izbūvi.



Vienības prospekts 6. Esoša 3 stāvu apbūve Vienības prospekta un Meža prospekta krustojumā.



Bulduru prospekts 37. Esoša 3 stāvu apbūve gar Bulduru prospektu.



Bulduru prospekts 35. Esoša 2 stāvu apbūve Vienības prospekta un Bulduru prospekta krustojumā.



Vidus prospekts 33. Esoša 3 stāvu apbūve gar Vienības prospektu.



Bulduru prospekts 33. Esoša 4 stāvu apbūve robežojas ar detālplānojuma teritoriju.

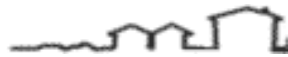


Bulduru prospekts 52. Esoša 3,5 stāvu apbūve Bulduru un Vienības prospektu krustojumā.



Bulduru prospekts 33. Esoša 2 stāvu ar jumta izbūvi un 3 stāvu ar jumta izbūvi apbūve gar Vienības prospektu un Bulduru prospektu.

Detālplānojuma teritorijā noteiktais ēku augstums noteikts atbilstoši TIAN prasībām Kūrorta teritorijā – ēkas stāvu skaists 3,5 stāvi un augstums 15 metri. Šāds apbūves augstums sasauksies ar detālplānojuma teritorijai pieguļošo jauno apbūvi Bulduru prospektā 33 un nepārsniegs teritorijā priežu galotnes. Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie ēku apjomu projektēšanas. Apbūve veidojama vizuāli dalītos arhitektoniskos apjomos, kas ļautu apbūvei iekļauties kopējā meža un vēsturiskās apbūves ainava.

**Labiekārtojums un vides pieejamība**

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsaglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, žogi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Bulduru 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.

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 izvietošanu 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).

Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas objektu ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro Universālā dizaina sekojoši principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem: - ērta lietošana ikvienam; - daudzveidīga izmantošana; - viegli izprotams pielietojums; - viegli uztverama informācija; - samazināta iespēja kļūdīties; - kustībai un lietošanai atbilstošs izmērs un telpa. Vides pieejamību detālplānojuma teritorijā un būvēs nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Pieklūšana un autonovietnes

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Galvenā pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek risināta no pilsētas E kategorijas ielas – 7.līnijas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās iebrauktuvju atrašanās vietas. Iebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā. Pēc būvniecības darbu beigšanas atjaunojams segums gājēju ietvei un brauktuvei pie objekta.

Objekta transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā, kurā tas atrodas.

Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits:

Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību	Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību
---------------------	--	---



	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits
Publiskās ēkas				
Viesnīca	3 viesnīcas numuri	1	-	-
Ārstniecības iestādes, kūrorta objekti ar gultas vietām	4 gultas vietas	1	10 gultas vietas	1

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslas 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 ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslas teritorijā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

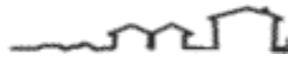
Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 7.līnijas un Vienības prospekta ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;
- Stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu;
- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide. Detālplānojuma risinājumi precizē būvlaides izvietojumu. Būvlaide noteikta pa zemesgabala juridiskajām robežām iekļaujot tajā esošo meža zemi. Būvlaides precizēšanu pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 180.punkts.

Aprobežojumus aizsargjoslās 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.

1.7.INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākajā projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus. Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus



tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot piekļušanu atbildīgajiem dienestiem jebkurā laikā.

Gāzes apgāde

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts 7.līnijā.

Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Tehniskie noteikumi pieslēgumam pie gāzes vada pieprasāmi A/S "Latvijas Gāze" Gāzapgādes attīstības departamentā.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijas elektronisko sakaru nodrošināšanai ir iespējams veidot pieslēgumu pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Bulduru prospektā. Detālplānojuma risinājums nodrošina elektronisko sakaru tīklu attīstību, paredzot plānoto tīklu izvietojumu 7.līnijas sarkanajās līnijās. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

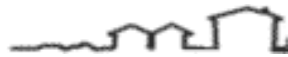
Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Detālplānojumā teritorijā atrodas AS LATVENERGO piederošas komunikācijas, kuru pārbūves un/vai pārvietošanas priekšlikumi jāizvērtē kontekstā ar plānotās apbūves tehniskā projekta risinājumiem. Ja esošās elektroapgādes komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošana, jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot atsevišķu ārējo elektrotīklu pārbūves būvprojektu. Nepieciešamais esošās jaudas palielinājums jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, ņemot vērā plānotās apbūves funkciju un apjomus, kas var būt ļoti atšķirīgi atkarībā no izvēlēta apbūves veida. Detālplānojuma teritorijā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 720kW. 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.

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.

Ūdensapgādes un kanalizācija

Plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada 7.līnijā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem.



Ēku pievienošana pie kanalizācijas un lietus kanalizācija jāparedz uz 7.līnijā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem. Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai un novadīšanai.

Siltumapgāde

Zemesgabals Jūrmalā, Bulduri 1607 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas Siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

Detālplānojums neparedz risinājumus pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajā projektēšanas gaitā būvniecības ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas Siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana), un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Ielu apgaismojums

Atbilstoši SIA „Jūrmalas Gaisma” izsniegtajiem nosacījumiem paredzēt: kāpu takā un 7.līnijā gar zemesgabalu, uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus h=8. Stabos uzlikt diožu/LED/gaismekļus ar iekārtām, kas samazina apgaismojuma līmeni nakts laikā. Starp stabiem noguldīt kabeļus AXPK -4x25mm². Kabeļus ievilkt aizsargcaurulēs d75mm; demontēt veco apgaismojuma līniju zemesgabalā.