

JŪRMALAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

„RUDZU IELA 4”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 13000130105

„RUDZU IELA 6”

ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU Nr. 13000130106

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMI

Paskaidrojuma raksts

Pasūtītājs:

Anastasija Zaharova

Izstrādātājs:



Ivo Narbutis
Tehniskais direktors

SATURS

1.DAĻA PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	3
IEVADS.....	3
1.DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS	4
2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI	5
3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA	6
3.1.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS	6
3.2.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS UN APKĀRTNES ESOŠĀ IZMANTOŠANA	7
3.3.ESOŠĀS AIZSARGJOSLAS.....	10
4.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS.....	11
4.1.JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	11
4.2.DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMU APRAKSTS	13

1.DAĻA PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Ar 2008.gada 16.oktobra Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.884 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 galīgās redakcijas apstiprināšanu” tika noteikts, ka izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Rudzu ielā 2, Jūrmalā ir galīgā redakcija un izdoti saistošie noteikumi Nr.85 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Ar 2009.gada 11.jūnija Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.420 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Rudzu ielā 2 un adreses piešķiršanu” tika apstiprināta zemesgabala Rudzu ielā 2, Jūrmalā sadale, atdalot zemesgabalus Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā.

Jūrmalas pilsētas pašvaldībā 2015.gada 7.septembrī reģistrēts zemesgabalu Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā īpašnieces iesniegums ar lūgumu uzsākt detālplānojuma grozījumu izstrādi zemesgabaliem Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126.punkts.

Jūrmalas pilsētas dome 2015.gada 12.novembrī pieņēma lēmumu Nr.472 (protokols Nr.20, 46.punkts) „Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā”.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojums izstrādāts uz 2015.gada septembrī sagatavota topogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5) (SIA „Norenborgs&Partneri”).

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti saskaņā ar:

- Teritorijas attīstības plānošanas likumu;
- Aizsargjoslu likums;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem";
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:

- 1) Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde (05.01.2016. Nr.4.5.-07/39);
- 2) VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes vēstuli, bet nav izsniegti¹);

¹ 14.10.2014. Ministru kabineta noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 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);

- 3) Veselības inspekcijas Rīgas reģiona higiēnas novērtēšanas un monitoringa nodaļa (23.12.2015. Nr.10-4/31238/653);
- 4) Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība (07.01.2016. Nr.VM5.7-7/17);
- 5) AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļa (28.12.2015. Nr.30KI20-03.02/2609);
- 6) AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departaments (13.01.2016. Nr.27.4-2/158);
- 7) SIA „Lattelecom” (22.12.2015. Nr.36-21/2218/0004);
- 8) Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes vides nodaļa (15.12.2015. Nr.4.3-17/20);
- 9) Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa (01.04.2016. Nr.1.1-33/1721);
- 10) Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (17.12.2015. Nr.1.1-33/5812)
- 11) Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa (11.01.2016. Nr.14-1/101);
- 12) SIA „Jūrmalas ūdens” (10.12.2015. Nr.1-2/127, 15.12.2015. Nr.1-2/129, 15.12.2015. Nr.1-2/130;
- 13) SIA „Jūrmalas gaisma” (11.12.2015. Nr.5/4-390).

Detālplānojuma grozījumu izstrādē izmantota informācija, izpētes un atzinumi:

2015.gada 26.novembra vaskulāro augu, ķērpju, meža un virsāju, purvu, zālāju, jūras piekrastes biotopu ekspertes Ingas Straupes (sertifikāts Nr.022) atzinums par mežu, zālāju biotopiem un vaskulārajām sugām objektā Jūrmalā, nekustamā īpašuma “Rudzu iela 4” un “Rudzu iela 6” (kadastra Nr. 1300 013 0105); platība 0,2200 ha un kadastra Nr.1300 013 0106, platība 0,4043 ha) platībā.

1.DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU SASTĀVS

I sējums:

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

Grafiskā daļa, kas sastāv no karšu lapām:

- 1) “Topogrāfiskais plāns”;
- 2) „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti” ;
- 3) „Inženierkomunikāciju plāns”.

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

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

II sējums:

Pārskats par detālplānojuma grozījumu izstrādi, kas 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, izpētes materiālus u.c. dokumentus).

2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Saskaņā ar apstiprināto darba uzdevumu, detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus 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”, **precizējot plānoto savrupmāju apbūves vietas.**

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.

Detālplānojuma grozījumu uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, veicot grozījumus detālplānojumā, kas apstiprināts ar 2008.gada 16.oktobra Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.884 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 galīgās redakcijas apstiprināšanu” un izdoti kā saistošie noteikumi Nr.85 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, nosakot:

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

3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

3.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas Jūrmalā, Druvciemā, kvartālā starp Rudzu ielu, Slokas ielu un meža teritoriju.

Teritoriju veido divas zemes vienības ar kopējo platību 0,6243 ha:

- nekustamā īpašuma „Rudzu iela 4” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 13000130105, platība – 0,2200 ha;
- nekustamā īpašuma “Rudzu iela 6” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 13000130106, platība – 0,4043 ha

Teritorija robežojas ar:

- nekustamā īpašuma “Rudzu iela 2” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 13000130601
- nekustamā īpašuma “Rudzu iela 0025” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 13000130025 (pašvaldības īpašums Rudzu iela);
- nekustamā īpašuma “Druvciems 0101” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 13000130101 (pašvaldības īpašums).



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums

3.2.DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS UN APKĀRTNES ESOŠĀ IZMANTOŠANA

PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai iespējama no Rudzu ielas. Rudzu iela nav izbūvēta, ir grunts seguma brauktuve apmēram 5 m platumā, nav ietves un nav izbūvētas inženierkomunikācijas. Paralēli Rudzu ielai detālplānojuma teritorijas pusē izbūvēts meliorācijas grāvis, otrpus detālplānojuma teritorijai – 0,4kV elektrotīklu gaisvadu līnija.



1. attēls. Rudzu iela pie detālplānojuma teritorijas un meliorācijas grāvis

RELJEFS UN ZEMES LIETOJUMS

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Augstuma atzīmes mainās no 2,76 m teritorijas rietumu daļā līdz 3,05 m centrālajā daļā. Pēc zemes robežu plāna datiem detālplānojuma teritorijas zemes lietojumu veido:

- „Rudzu iela 4” - meži (0,1217 ha) un pagalmi (0,0983 ha)
- „Rudzu iela 6” - meži (0,2854 ha) un pagalmi (0,1179 ha).

ESOŠAS BŪVES UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma teritorijā nav ēku. Zemes vienības „Rudzu iela 6” ziemeļrietumu stūrī daļēji iekļaujas ūdensapgādes inženierbūve un zemes vienību rietumu austrumu virzienā šķērso nefunkcionējošs ūdensvads un 0,4 kV elektrisko tīklu kabeļu līnija. Gar Rudzu ielu detālplānojuma teritorijā izbūvēts meliorācijas grāvis. Otrpus Rudzu ielai - elektroapgādes gaisvadu līnija.

Otrpus Rudzu ielai no detālplānojuma teritorijas atrodas savrupmāju apbūve (Rudzu iela 7, Rudzu iela 9, Rudzu iela 11).



2. attēls. Apbūve Rudzu ielā otrpus detālplānojuma teritorijai

Detālplānojuma teritorija atrodas blakus esošai Rudzu ielas savrupmāju apbūvei, maģistrālai Slokas ielai un Lielupei. Iespējams veidot pieslēgumus centralizētiem inženierkomunikāciju tīkliem. Ir visi priekšnosacījumi turpmākai teritorijas attīstībai, paredzot savrupmāju būvniecību.

BIOTOPĪ

Detālplānojuma teritorijā 2015.gadā veikta meža inventarizācija, un saskaņā ar to mežs un meža zeme īpašumā „Rudzu iela 4” veido 0,13 ha un īpašumā „Rudzu iela 6” - 0,29 ha².

Pēc dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” esošās informācijas teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī teritorija nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām.

2015.gada 29.septembrī biotopu eksperte Inga Straupe³ apsekoja detālplānojuma teritoriju. Teritorijā konstatēta antropogēnā ietekme - veģetāciju veido parastās priedes audze ar nelielu lapu koku piemistojumu, un tajā veikta mežsaimnieciskā darbība - daļēji izcirsts pamežs. Kartogrāfiskā materiāla analīze liecina, ka objekta daļā ilgstoši pastāvējis mežs.

Detālplānojuma teritorijā konstatēti šādi biotopi un sugas:

Detālplānojuma teritorijas rietumu daļā meža nogabals atbilst biotopu grupas F. **Meži** apakšgrupas F.I. Sausieņu meži, F.I.I. Priežu sausieņu meži biotopam F.I. 1.4. Priežu damakšņi, kas aug vidēji auglīgās augsnēs. Kokaudzē sastopamas parastās priedes (atsevišķi koki ir bioloģiski veci - vecāki par 130 gadiem), piemistojumā - āra jeb kārpainais bērzs, mežmalā - jaunāki parastie ozoli un parastās kļavas. Krūmu stāvs ļoti biezs - sastopama invazīvā suga - vārpainā korinte, parastais pīlādzis, parastā ieva un

² Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības 07.01.2016. nosacījumi detālplānojuma grozījumu izstrādei Nr.VM5.7-7/17

³ vaskulāro augu, ķērpju, mežu un virsāju, purvu, zālāju, jūras piekrastes biotopu eksperte, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.022

parastais krūklis. Zemsedzē aug mellenes, niedru ciesa, pļavas nārbulis, dzeloņainā ozolpaparde. Sūnu stāvā vietām sastopama spīdīgā stāvaine, Šrēbera rūšaine un lielā spuraine.

Meža biotopā nav konstatēti dabiskiem mežiem raksturīgi struktūrelementi - dažādvecuma audze un atmirusī koksne, turklāt minētie biotopi ir antropogēni - mežsaimnieciski ietekmēti. Meža biotopā nav konstatētas īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.



3. attēls. Mežs detālplānojuma teritorijā (skats no Rudzu ielas)

Teritorijā gar Rudzu ielu konstatētas biotopu grupas K. Ruderāli biotopi apakšgrupas K.1. **Atmatas** un K.2. **Nezālienes**, kas vērtējamās kā atmatā atstātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes, kur veikta augsnes virskārtas pārbīde un kas aizaugušas apsaimniekošanas pārtraukšanas rezultātā. Te dominē daudzgadīgi lakstaugi: parastā kamolzāle, slotiņu ciesa, dziedniecības pienene, podagras gārša, parastā vībotne un parastais pelašķis. Atmatas un nezālienes tiek pļautas, un tajās konstatētas krūmāju un koku atvases.

Atmatas un nezālienes ir antropogēni ietekmēti biotopi, un tajos nav konstatētas dabiska pļavas biotopa pazīmes: neielabotu pļavu indikatorsugas, īpaši aizsargājamās un retās augu sugas un augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi.



4. attēls. Atmatas gar Rudzu ielu

Detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi. Ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai objektā saudzējamas parastās priedes.

3.3.ESOŠĀS AIZSARGJOSLAS

Saskaņā ar zemes robežu plāniem, zemes vienībām noteikti apgrūtinājumi:

"Rudzu iela 4"

- 1) aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 0,0127 ha platībā;
- 2) aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0,0265 ha platībā;
- 3) ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,2200 ha platībā;
- 4) Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (5 km) 0,2200 ha platībā;

"Rudzu iela 6"

- 1) aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija 0,0131 ha platībā;
- 2) aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide 0,00385 ha platībā;
- 3) ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0,4043 ha platībā;
- 4) Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija (5 km) 0,4043 ha platībā;
- 5) aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumā 0,0340 ha platībā;
- 6) aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0104 ha platībā;
- 7) aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdeņu valsts monitoringa posteni un dziļurbumu 0,0069 ha platībā;
- 8) aizsargjoslas teritorija ap stacionāru valsts nozīmes meteoroloģisko novērojumu monitoringa punktu vai posteni 0,0002 ha platībā.

4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

4.1. JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMĀ NOTEIKTAIS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 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 pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

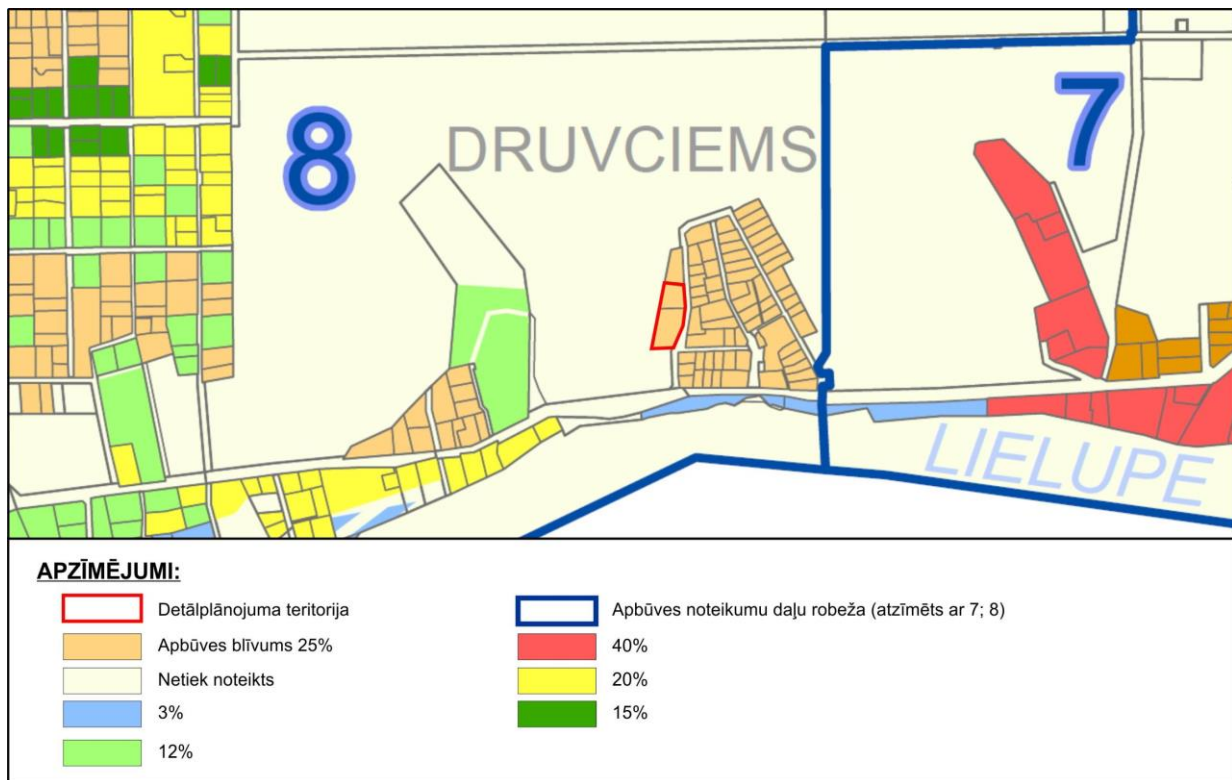
Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu nekustamie īpašumu "Rudzu iela 4" un "Rudzu iela 6" zemes vienības atrodas funkcionālajā zonā "Savrupmāju apbūves teritorijas" (8DzS).



5. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļa kartes "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana"

Savrupmāju apbūves teritorijas noteiktas ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētvidniecisko un dzīves vidi – zemu brīvstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Atļautā izmantošana	savrupmāja
Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība	2200 m ²
Maksimālais ēkas augstums	12 m
Maksimālais stāvu skaits	2,5 stāvi
Maksimālais apbūves blīvums	25%
Minimālā brīvā (zaļā) teritorija	50%
Maksimālā apbūves intensitāte	65%



6. attēls. Maksimālais apbūves blīvums⁴

Rudzu ielas sarkanās līnijas iekļaujas detālplānojuma grozījumu teritorijas austrumu daļā. Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā spēkā esošajā teritorijas plānojumā.

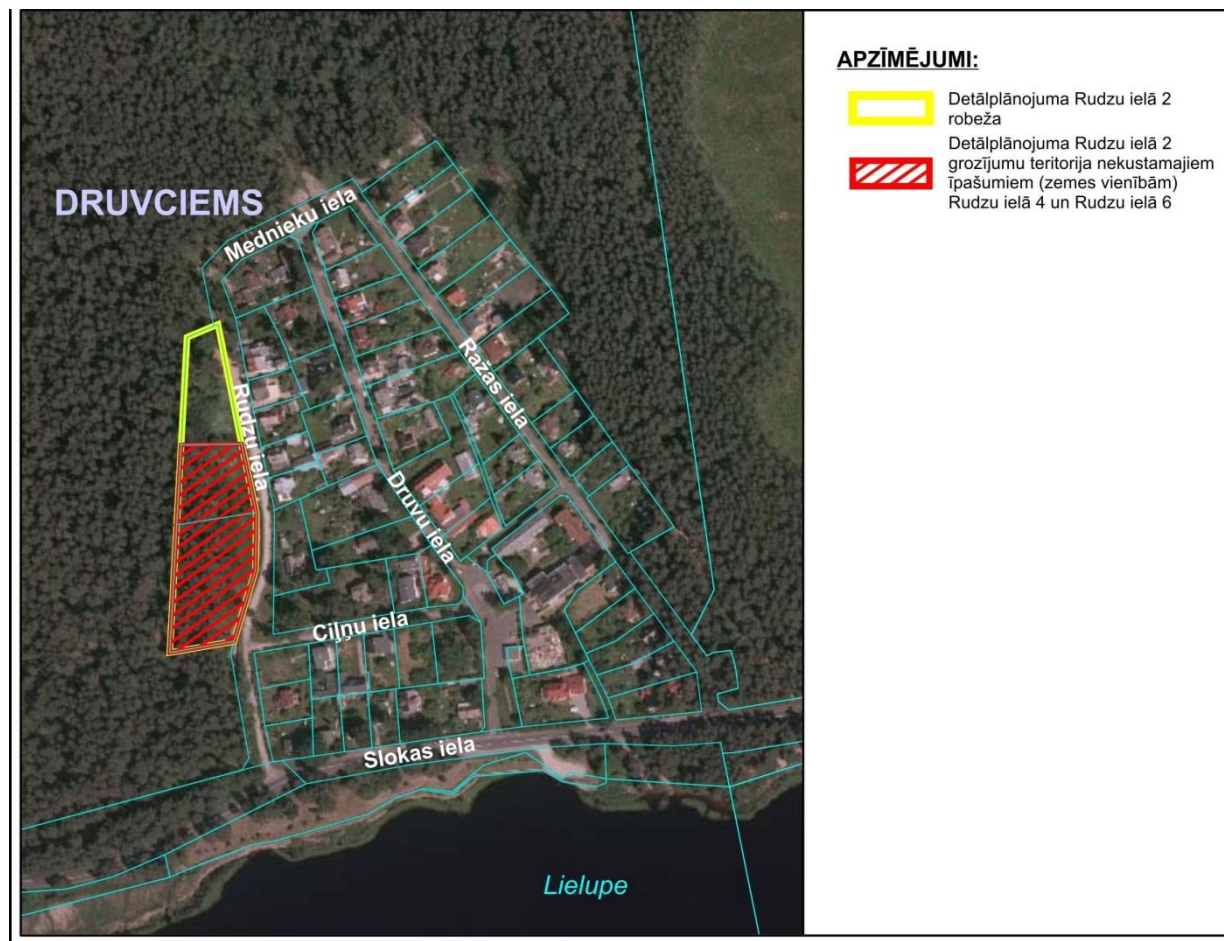
⁴ izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas Kartes Nr.3 "Maksimālais apbūves blīvums"

4.2.DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMU APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas dome 2008.gada 16.oktobrī ar saistošajiem noteikumiem Nr.85 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprināja detālplānojumu.

2009.gada 11.jūnijā Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.420 (protokols Nr.13., 31.punkts) "Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Rudzu ielā 2 un adreses piešķiršanu".

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas ir veikta nekustamā īpašuma "Rudzu iela 2" sadale trīs atsevišķos nekustamajos īpašumos "Rudzu iela 2", "Rudzu iela 4" un "Rudzu iela 6" un zemes vienību kadastrālā uzmērīšana.



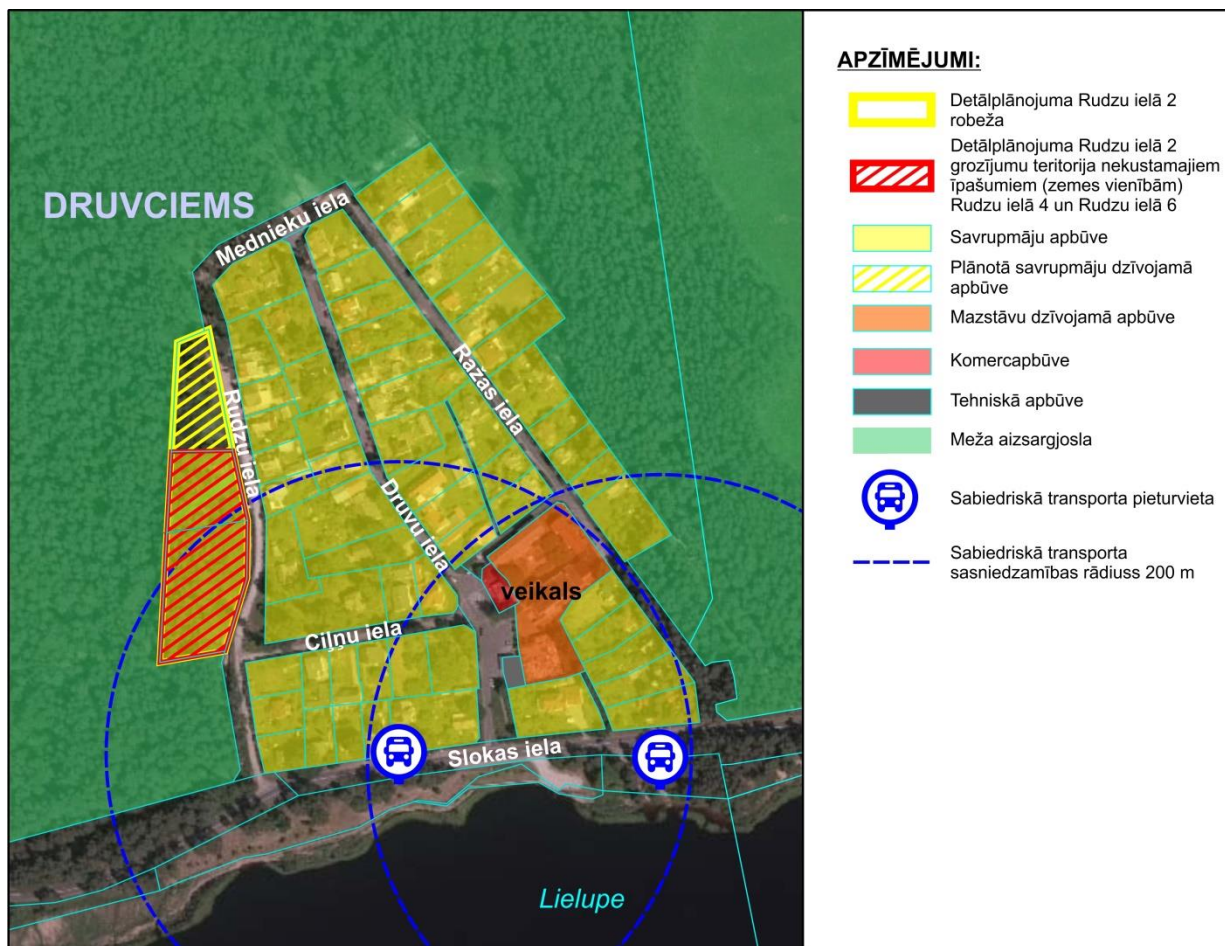
7. attēls. Detālplānojuma grozījumos ietvertā teritorija

Saskaņā ar detālplānojuma grozījumu darba uzdevumu, detālplānojuma grozījumu mērķis ir, 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”, **precizēt plānoto savrupmāju apbūves vietas.**

Detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz mainīt nekustamo īpašumu "Rudzu iela 4" zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000130105 un "Rudzu iela 6" zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000130106 noteiktās savrupmāju apbūves vietas.

PLĀNOTĀS APBŪVES IZVIETOJUMS

Plānotā detālplānojuma teritorijas apbūve iekļausies esošā Druvciema apbūves struktūrā, paredzot trīs savrupmāju būvniecību starp Rudzu ielu un meža teritoriju.



8. attēls. Druvciema apbūves struktūra

Saskaņā ar detālplānojuma grozījumu darba uzdevumu, detālplānojuma grozījumu mērķis ir, 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”, **precizēt plānoto savrupmāju apbūves vietas.**

Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 16.oktobrī apstiprinātajā detālplānojumā, saskaņā ar tobrīd spēkā esošo plānojumu, kurā detālplānojuma teritorija bija iekļauta zonās “Savrupmāju dzīvojamās teritorijas” (Dz) un “Dabas pamatnes” teritorijas (DP) - pilsētas mežu vides saglabāšanas josla (M), plānotās apbūves izvietojums tika noteikts pie Rudzu ielas.

Šobrīd spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, visa detālplānojuma grozījumu teritorija iekļauta funkcionālajā zonā “Savrupmāju apbūves teritorijās” (8DzS). Detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz **grozīt** nekustamo īpašumu “Rudzu iela 4” zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000130105 un “Rudzu iela 6” zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000130106 noteiktās savrupmāju apbūves vietas.

Detālplānojuma grozījumu risinājumā tiek noteikta **“Orientējošas ēku novietnes vietas”**. Grafiskajā daļā attēlotās orientējošās ēku novietnes un iebrauktuves dotas, lai ilustrētu apbūves situāciju un tās nav saistošas. Ēku novietnes un iebrauktuves izvietojumu precizē būvprojektā, ņemot vērā apbūves

līniju, būvlaidi un detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus. Meža transformācijai nepieciešamo teritoriju norāda būvprojektos.

Savrupmājas izvietojamas teritorijā starp projektētajām apbūves līnijām un būvlaidi, ņemot vērā Rudzu ielas būvlaidi, spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto maksimālo apbūves blīvumu (25% no zemes vienības platības) un biotopu ekspertes atzinuma rekomendācijas.

Zemes vienības "Rudzu iela 6" platība ir 4043 m², kas ir ievērojami lielāka nekā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā atļautā minimālā jaunveidojamas zemes vienības platība attiecīgajā funkcionālajā zonā (2200 m²). Detālplānojuma risinājumi neparedz zemes vienības sadalīšanu. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums savrupmāju atļauj izvietot platībā, kas ir vismaz 800 m² liela, līdz ar to, zemes vienībā "Rudzu iela 6" iespējams izvietot divas savrupmājas.

Vienas savrupmājas novietne iespējama zemes vienības dienvidu daļā, nefunkcionējošo inženierbūvju un to aizsargjoslu aizņemtajā teritorijā. Lai nākotnē, pēc inženierbūvju demontāžas, būtu iespējams izvietot savrupmāju šobrīd apgrūtinātajā teritorijā, grafiskās daļas kartē tās attēlotas ar atsevišķu apzīmējumu "apbūves izvietojuma teritorija, ja tiek demontēti esošie inženierkomunikāciju tīkli". Iekļauta piezīme, ka apbūve izvietojama vienīgi pēc inženierbūvju īpašnieka saskaņojuma saņemšanas, inženierbūvju demontāžas un aizsargjoslu likvidācijas.

APBŪVES RĀDĪTĀJI

Zemes vienību apbūves rādītāji noteikti atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam funkcionālajā zonā "Savrupmāju apbūves teritorijas" (8DzS) noteiktajam:

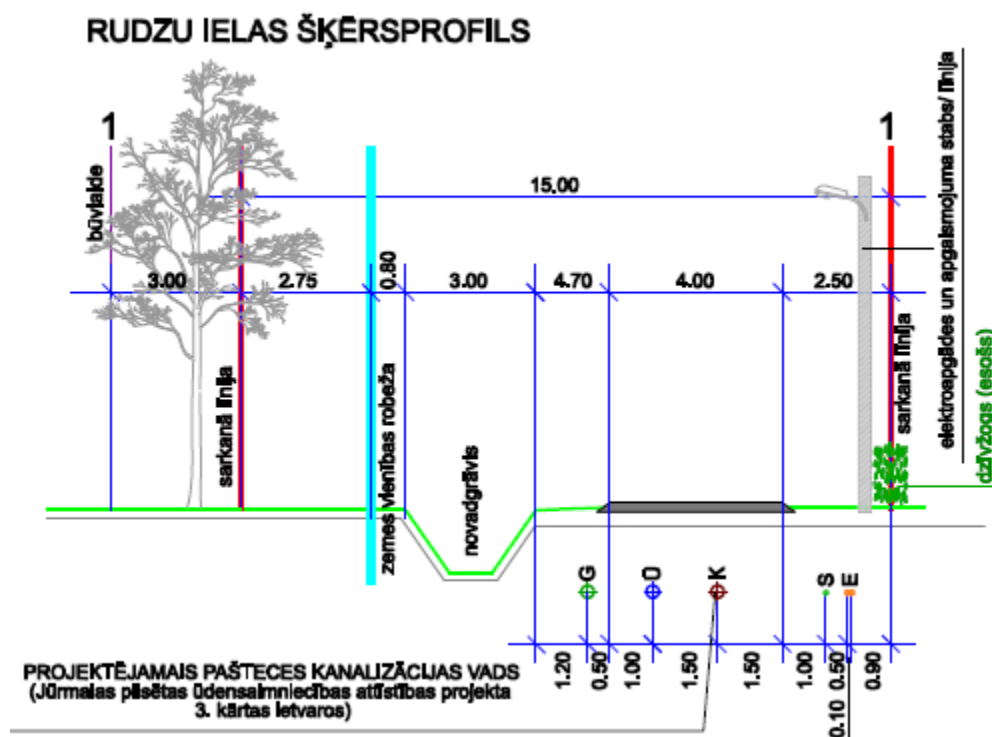
	"Rudzu iela 4"	"Rudzu iela 6"
Atļautā izmantošana	savrupmāja	savrupmāja
Zemes vienības platība	0.2200 ha	0.4043 ha
Maksimālais ēkas augstums	12 m	12 m
Maksimālais stāvu skaits	2,5 stāvi	2,5 stāvi
Maksimālais apbūves blīvums	25%	25%
Minimālā brīvā (zaļā) teritorija	50%	50%
Maksimālā apbūves intensitāte	65%	65%

LABIEKĀRTOJUMS

Detālplānojuma teritorijā ārpus savrupmāju apbūves laukuma veidojams teritorijas labiekārtojums, saglabājot vecākos kokus.

TRANSPORTA RISINĀJUMS

Teritorijas transporta organizācija plānota, ievērojot esošo ielu izvietojumu un funkcionālo nozīmi, kā arī perspektīvo transporta kustības intensitāti.



9. attēls. Rudzu ielas šķērsprofils (esošā brauktuve ar plānotajām komunikācijām)

Ņemot vērā paralēli Rudzu ielai izbūvētā meliorācijas grāvja atrašanās vietu, detālplānojuma grozījumos ietverts Rudzu ielas pārbūves priekšlikums, paredzot sarkanās līnijas 15 m platumā, brauktuvi 5,5 m platumā un 1,5 m platu ietvi otrpus Rudzu ielai. Brauktuves segums asfaltbetons, bet ietves betona bruģakmens vai citi analogi materiāli.

Piebrauktuvju zemes vienībām no Rudzu ielas precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, ņemot vērā precīzo savrupmāju atrašanās vietu. 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 autotransporta un gājēju kustību.

Trokšņa rādītājus, to piemērošanas kārtību un novērtēšanas metodes, kā arī vides trokšņa radīto kaitīgo seku novērtēšanas metodes nosaka 07.01.2014. MK noteikumi Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība".

INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Detālplānojuma teritoriju plānots nodrošināt ar elektroapgādi, ielu apgaismojumu, ūdensapgādi, notekūdeņu savākšanu un telekomunikācijām.

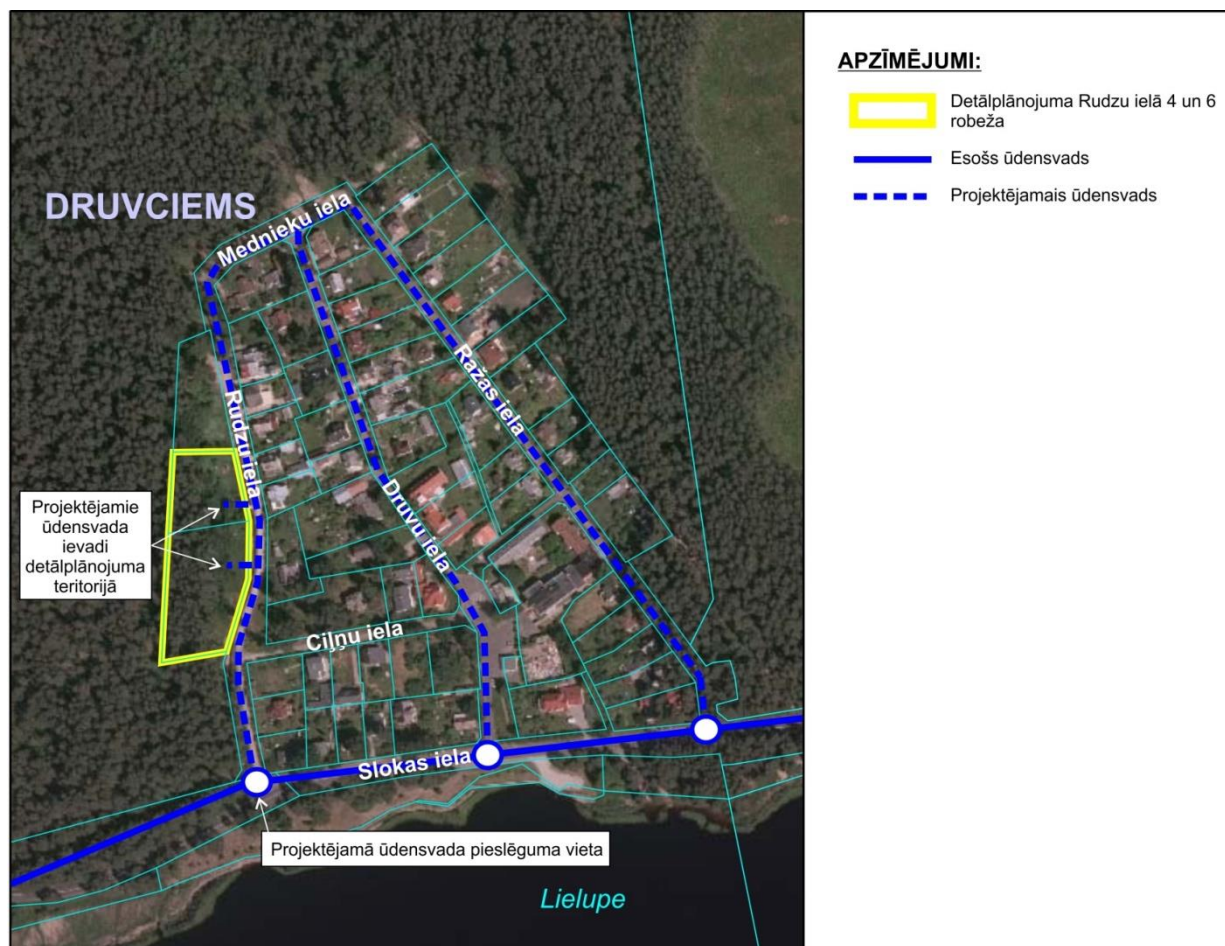
Inženierkomunikāciju projektēšana un būvniecība tiks veikta atbilstoši detālplānojuma un tehnisko projektu risinājumiem. Inženiertehniskās apgādes tīklu izvietojums attēlots Grafiskas daļas kartē un norādīts ielu šķērsprofilā (skatīt Grafiskās daļas karti „Inženierkomunikāciju plāns”).

ŪDENSAPGĀDE

Esošs ūdensvads izbūvēts Slokas ielā. Jūrmalas pašvaldības Ūdenssaimniecības projekta III kārtā plānota ūdensapgādes sistēmas izbūve Druvciemā. Detālplānojuma grozījumos Rudzu ielas sarkanajās līnijās paredzēta vieta ūdensvadam.

Vietas ūdensvadu pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu.

Plānotās apbūves ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai teritorijā izvietojami hidranti, saskaņā ar 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība". Projektā paredzēt brīvu ugunsdzēsēju transporta piekļūšanu zemes vienībām.

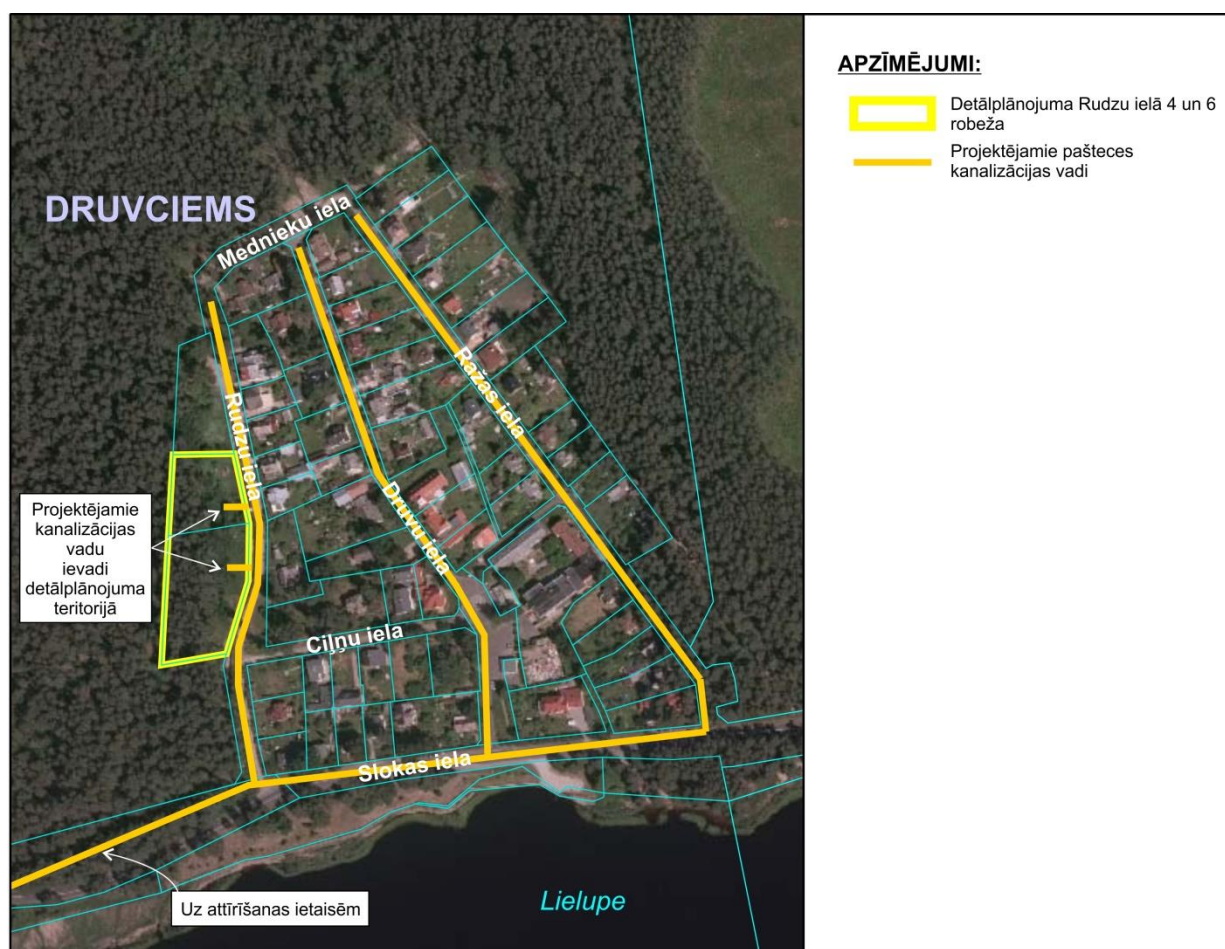


10. attēls. Plānotā ūdensapgāde

SADZĪVES NOTEKŪDENU SAVĀKŠANA

Tuvākie kanalizācijas tīkli ir pašteses kanalizācija D150 Druvu ielas sarkanajās līnijās apmēram 200 m attālumā un kanalizācijas sūkņu stacija pie Slokas ielas Nr.78 apmēram 500 m attālumā. Tehniskā projekta stadijā veicot aprēķinus par paredzamajiem notekūdeņu apjomiem izvērtējama iespējamā pieslēguma vieta pilsētas kanalizācijai.

Rudzu ielas sarkanajās līnijās paredzēta vieta kanalizācijas trasei. Precīzas vietas kanalizācijas pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".



11. attēls. Plānotā kanalizācija

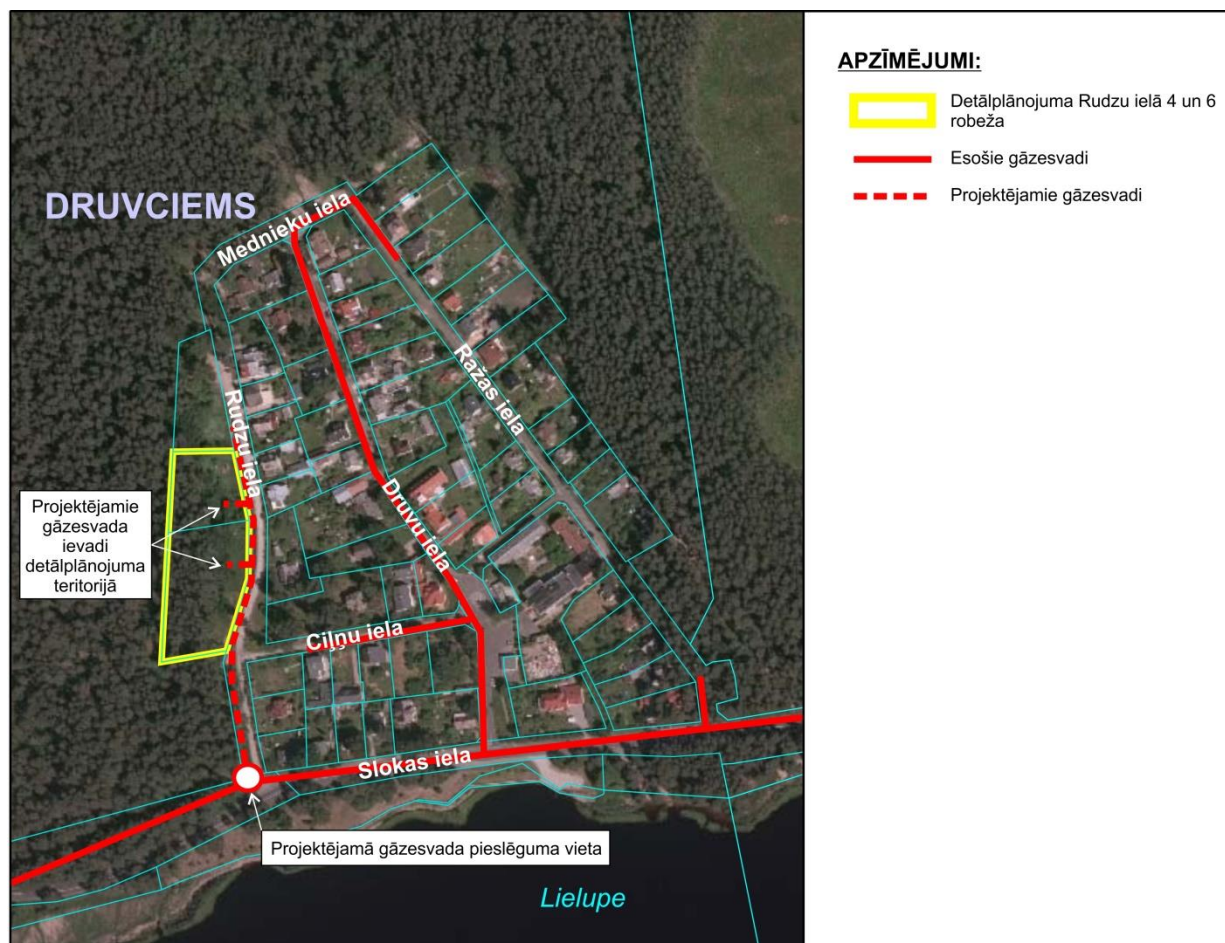
ELEKTROAPGĀDE

Teritorijas elektroapgāde plānota, veidojot divus pieslēgumus otrpus Rudzu ielai esošajai 0,4 kV elektrības gaisvadu līnijai.

Rudzu ielas sarkanajās līnijās paredzēta vieta jaunas 0,4kV elektrolīnijas izbūvei. Elektrosadales skapju un ievadsadaļu novietošanas vietas nav norādītas, to novietojums paredzams, izstrādājot elektroapgādes tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajā vietā, ievērojot 30.09.2014.MK noteikumus Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"".

GĀZES APGĀDE

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



12. Gāzes apgāde

IELU APGAISMOJUMS

Rudzu ielā ir izbūvēts ielu apgaismojums. SIA „Jūrmalas gaisma” 11.12.2015. sniegtajos nosacījumos Nr.5/4-390 norādīts, ka nosacījumus sniegt nav nepieciešams.

SILTUMAPGĀDE

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamās individuālās apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Rekomendējams izmantot gāzes vai elektroenerģijas apkures sistēmas. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija””.

TELEKOMUNIKĀCIJAS

Teritorijā nav SIA „Lattelecom” komunikāciju. Rudzu ielas sarkanajās līnijās paredzēta vieta sakaru kanalizācijai un vieta kabeļu kanalizācijas ievadiem zemes vienībās no plānotās kabeļu kanalizācijas. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

AIZSARGJOSLAS

Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un citiem normatīvajiem aktiem detālplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi attēloti Grafiskās daļas kartē „Detālplānojuma teritorijas atļautā izmantošana un apgrūtinātās teritorijas un objekti”.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDĀTĀJS



SIA "Reģionālie Projekti"
Rūpniecības iela 32b – 501, Rīga, LV – 1045
tālr.: +371 67 32 08 09
e-pasts: birojs@rp.lv
www.rp.lv