

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Prīmulu ielā 12, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 19.februāra lēmumu Nr.62 (protokols Nr.5, 53.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Prīmulu ielā 12, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību tā uzsākšanas brīdī noteica 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts 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 nosaka, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē “Detalizētas plānošanas teritorijas” un kartē “Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”.

2015.gada 1.maijā spēkā stājās Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar šiem noteikumiem. Šo noteikumu 144.punkts nosaka, ka uz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdī 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 zemesgabalam Prīmulu ielā 12, Jūrmalā izstrādāts 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, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojums izstrādāts uz 2014.gada oktobra inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā, SIA „GEO JŪRMALA”. Kadastra informācija atbilst VZD kadastra kartei. 635483110518978750.dgn.07.10.2014.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (24.03.2015., Nr.4.3- 17/3);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (08.04.2015., Nr.1.1-33/1498);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa (11.03.2015., Nr.1.1-33/1075);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (02.04.2015., Nr.14-1/875);
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (02.04.2015., Nr.4.5-07/2411);
- Veselības inspekcija, (23.03.2015., Nr.10-4/6138/135);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (25.03.2015., Nr.30KI20-02.02/661);
- AS „Latvijas Gāze”, (11.03.2015., Nr.27.4-2/796);
- SIA “Lattelecom”, (12.03.2015., Nr.36-18/2218/450);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (12.03.2015., Nr.5/4-91);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (23.03.2015., Nr.1-2/20);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (18.03.2015., Nr.1-2/17);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (08.04.2015., Nr.06-05/710);
- Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība, (07.04.2015., Nr.VM5.7-7/317);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti 04.03.2015., Nr.14-1/450, bet nav izsniegti).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 62.punktu, 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.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotā informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2015.gada 28.septembrī, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 - derīguma termiņš 13.05.2018.
- SIA „GEO JŪRMALA” 2014.gada oktobra inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS**I. sējums.**

1.Paskaidrojuma raksts ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu - teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām.

2.Grafiskā daļa -

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un pieklūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas

datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos - ietver

detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

II. sējums.

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

III. sējums.

Detālplānojuma izstrādes materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, institūciju nosacījumus un atzinumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paredzēt zemesgabala sadalījuma un jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, kā arī noteikt apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc 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 noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

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

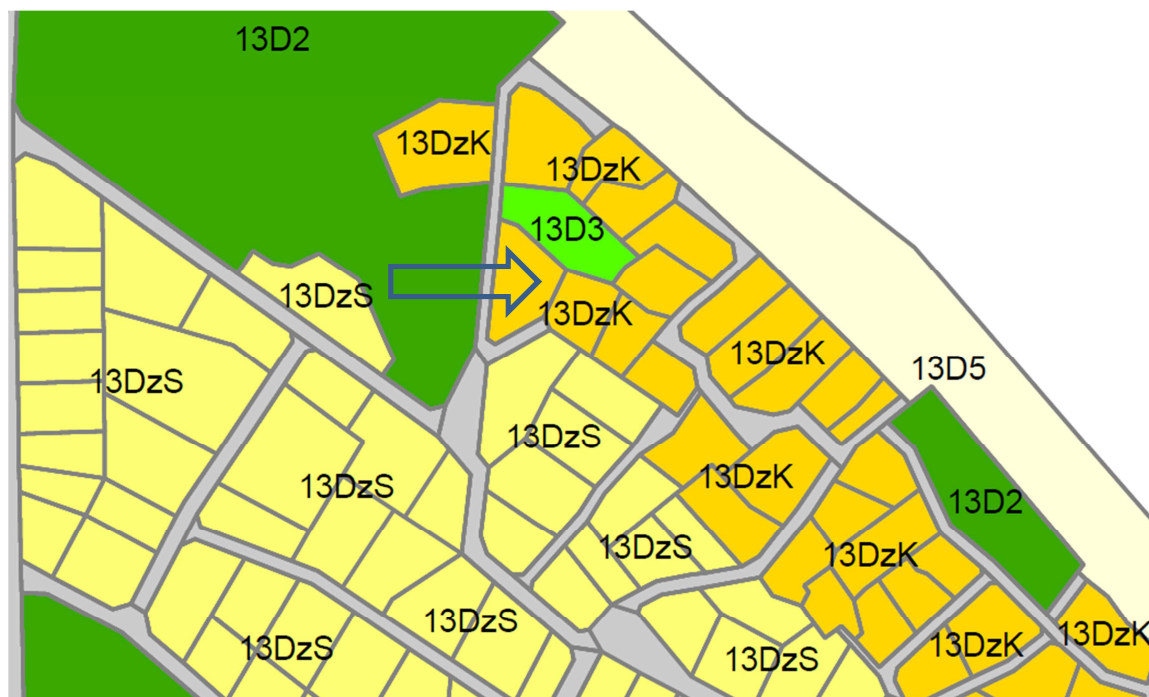
1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

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

1.4. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

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 Prīmulu ielā 12, Jūrmalā atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (13DzK)**, Vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
Grafiskās daļas - **Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.***

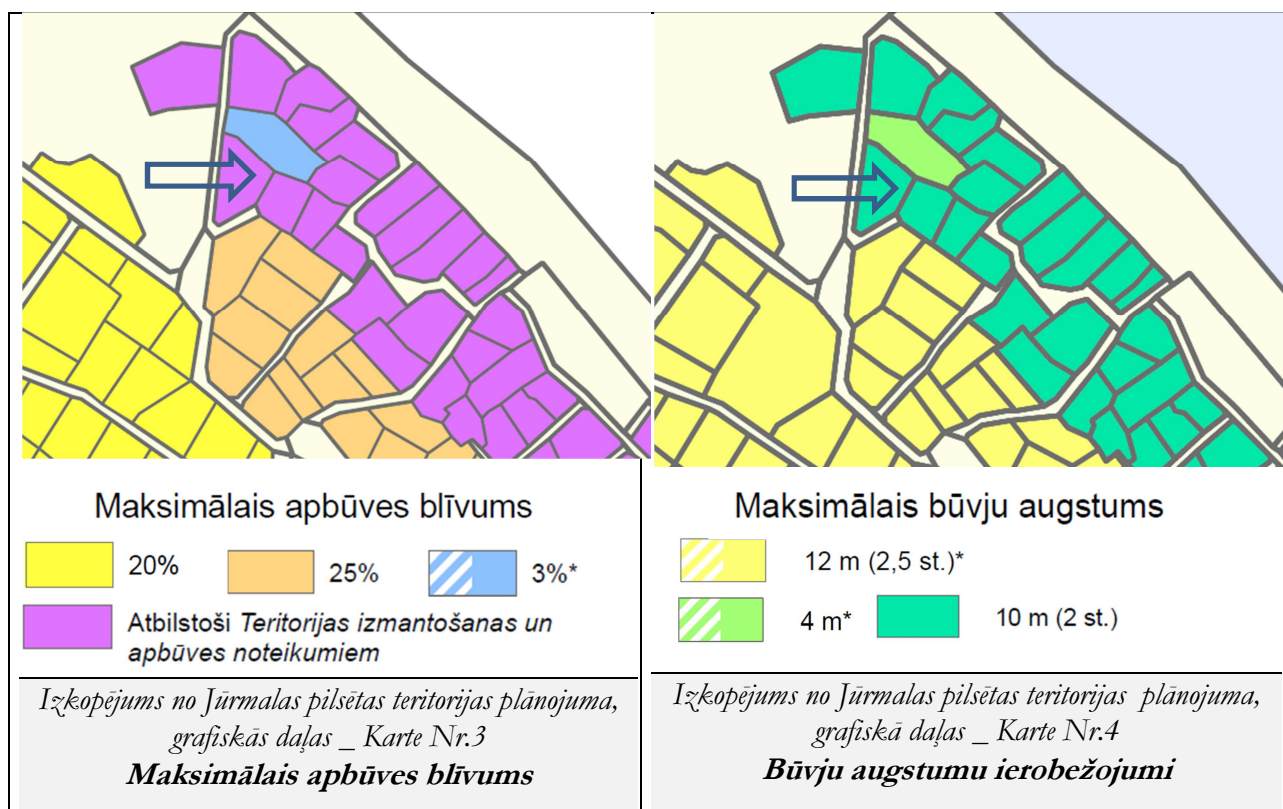
Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas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

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (13DzK), atļautā izmantošana ir savrupmāja, viesu nams, sabiedriskās ēdināšanas objekts.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	Virs 1800m ² - 12 %
maksimālā apbūve intensitāte	24%
minimāla brīvā zaļā teritorija	63%
būves augstums un stāvu skaits	10m; 2 stāvi



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
 Grafiskās daļas _ Karte Nr.6 **Sarkano līniju plāns**

Esošās 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 teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā “Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (13DzK) jā saglabā vēsturisko pilsētībūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu un aizliegts grozīt esošās ielu sarkanās līnijas

Zemesgabals Prīmulu ielā 12 atrodas Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības nr.6086) teritorijā un ir tā daļa. Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

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 industriāla būve
- Pārvērtējama būve

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

*Izņemums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī vietējas nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības nr.6086). 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.

Veicot būvniecību un zemes vienību robežu korekcijas pilsētībūvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās maksimāli saglabā kultūrvēsturisko vidi –

- vēsturiski nozīmīgo plānojuma sistēmu, ko veido ielu un laukumu tīkls, kvartālu struktūra;
- apbūves mērogu, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: kvartāla vidējais apbūves blīvums, zemes vienību frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi;
- apbūves raksturu, ko nosaka konkrētam apbūves fragmentam raksturīgu autentisku apbūves raksturlielumu kopums: apbūves blīvums, apbūves augstums, fasādes frontes garums un attālums starp ēkām, ēku apjomu proporcijas, jumtu ģeometrija, fasāžu ritms un dominējošie jeb raksturīgie apdares materiāli;
- raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs, dabas elementi, apstādījumi un labiekārtojums;
- labiekārtojuma elementus, mazās arhitektūras formas (vides raksturam atbilstoši žogi, vārti, celiņi, kāpnes, atbalsta sienas, baseini, strūklakas, lapenes un citi ārtelpas elementi).

Detālplānojuma teritorija - zemesgabals Prīmulu ielā 12, Jūrmalā robežojas ar neapbūvētiem zemesgabaliem Prīmulu ielā.

ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija - zemesgabals Prīmulu ielā 12, Jūrmalā atrodas Kaugurciema rajonā, teritorijā starp Prīmulu ielu un Kaugurciema ielu. Detālplānojuma robežas – zemesgabals Prīmulu ielā 12, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 019 1317), zemesgabala platība 2969 m². Zemesgabals ir neapbūvēts.

Atļautais apbūves blīvums esošajā situācijā zemesgabalam ir 12 %.

Saskaņā ar grafisko karti Nr.2 minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir 1500 m².

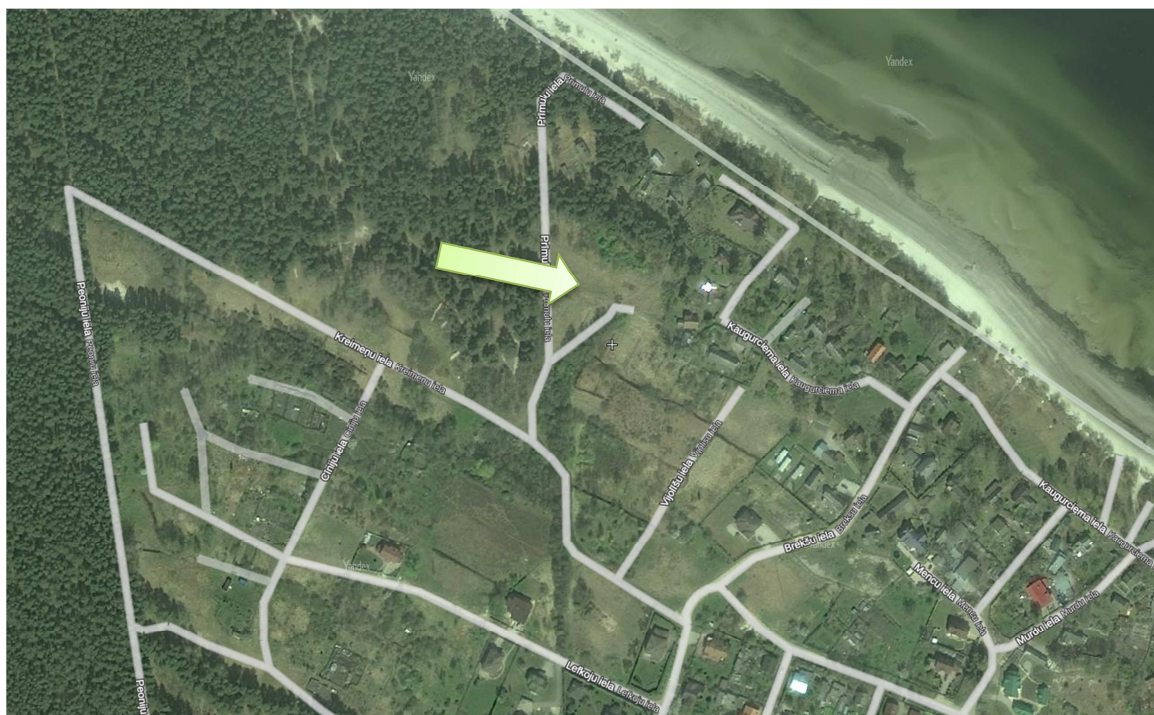
Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 16.punktu Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes vienību minimālā platība” noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.

Zemesgabalam ir neregulāra forma. Teritorijas reljefs ir līdzens, neliela ieplaka ir pie zemesgabala ziemeļu robežas. Teritorijas ziemeļu puse robežojas ar kāpu meža teritoriju. Reljefa kāpums ir ziemeļu pusē, aiz detālplānojuma teritorijas robežas, blakus esošajā Apstādījumu un atpūtas teritorijas (13D3). No pārējām pusēm detālplānojuma zemesgabalu iekļauj pašlaik neapbūvēti zemesgabali.

Teritoriju veido zālājs, kas izmantots lauksaimniecībā kā aramzeme vai ganības. Zālājs neatbilst aizsargājamo biotopu minimālajiem kvalitātes kritērijiem. Saskaņā ar biotopu eksperta atzinumu, teritorijā nav konstatēti ne Latvijā, ne Eiropas Savienībā aizsargājamas augu sugas vai biotopi, līdz ar to zemesgabala apbūve neradīs ietekmi dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā.

Saskaņā ar VZD kadastra informāciju, zemesgabalam noteikts lietošanas mērķis:

0601- Individuālo dzīvojamo māju apbūve.



Detālplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalas pilsētā

Zemes reformas īstenošanai, Valsts zemes dienesta Jūrmalas pilsētas nodaļā 1998.gadā tika izstrādāts zemes ierīcības – kadastrālo robežu sakārtošanas projekts teritorijai starp Brekšu – Celtnieku ielām, Talsu šoseju, Peoniju ielu un pludmali Kaugurciema teritorijai.

Jūrmalas pilsētas dome 1999.gada 15.aprīlī pieņēma lēmumu Nr.382 „Par zemes ierīcības - kadastrālo robežu sakārtošanas projekta apstiprināšanu Jūrmalā, Kaugurciems - teritorijai starp Brekšu - Celtnieku ielām, Talsu šoseju, Peoniju ielu un pludmali”.

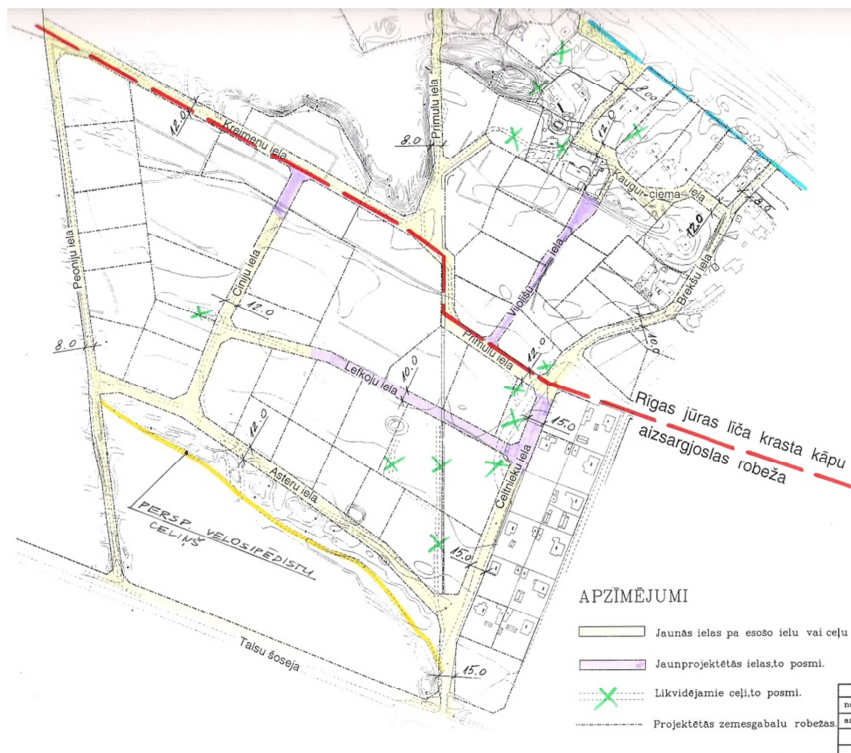
Projekts tika izstrādāts, lai varētu atjaunot īpašuma tiesības, sakārtot teritoriju, kā arī izveidot normālu pilsētas struktūru, t.i. zemesgabalu konfigurāciju un platību. Projektā tika sastādīta zemes platību bilance, kur salīdzinātas vēsturisko un projektā paredzēto zemesgabalu platības.

Vēsturiski Kaugurciemā ziemeļu daļā kāpu josla ir bijusi apbūvēta jau līdz 1940.gadam. Pagalmi ar saimniecības ēkām pie zvejnieku mājām veidojušies stihiski un neatbilda Valsts Vēstures arhīva saņemtajiem, vēsturiskajiem zemesgabalu plāniem. Dienvidu daļā vēsturiski bijušas aramzemes, pļavas, ganības. Laikā pēc 1950.gada zemi izmantojušas dārzkopības sabiedrības. Ceļu trases līdz 1940.gadam gājušas pa tagadējām Celtnieku, Brekšu ielām, daļēji pa Kaugurciema, Kreimeņu un Prīmulu ielām.

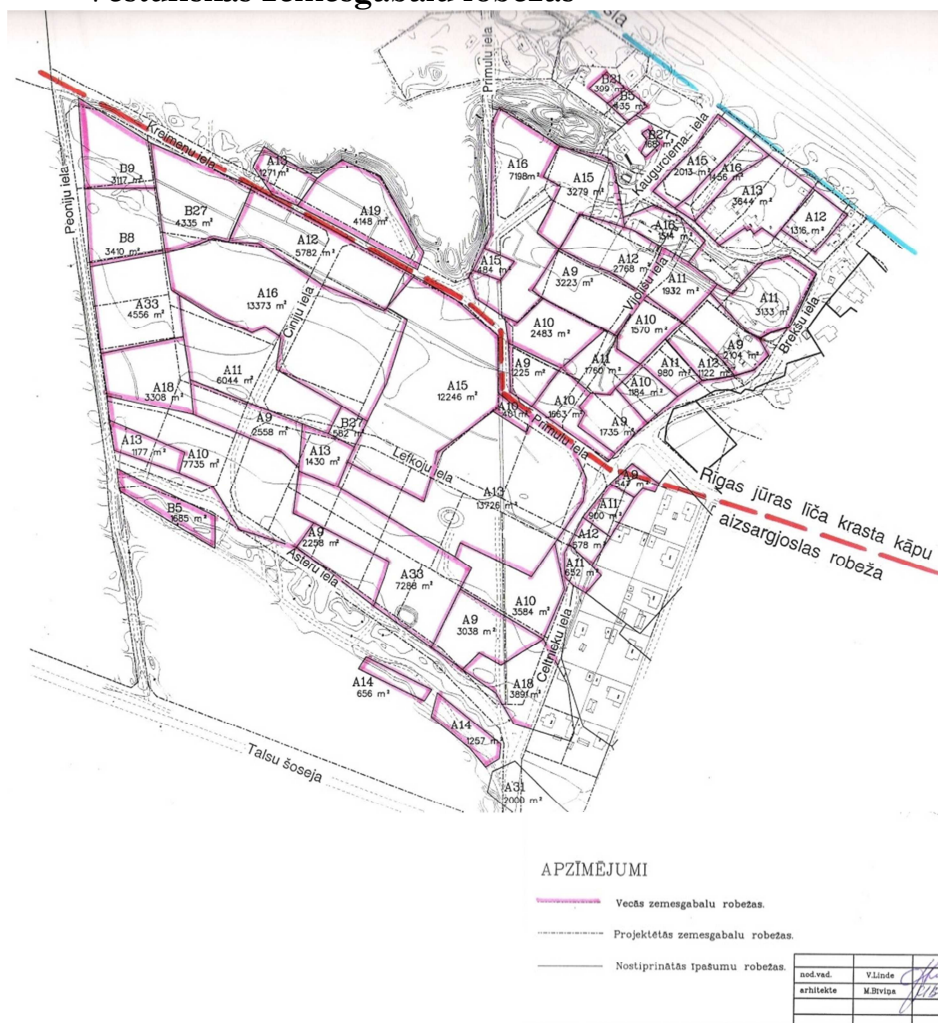
Lai veidotu šodienas prasībām atbilstošu pilsētvidi, t.i. ar Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumiem atbilstošiem zemesgabaliem un ielām, kas pietiek jebkuram zemesgabalam, kas nākotnē dotu iespēju izveidot nepieciešamo komunikāciju tīklu, tika izprojektēts jauns ielu tīkls. Pamatā jaunais ielu tīkls ir sakārtotas laika gaitā izveidojušās ceļu trases. Tā bijušo piebraucamo ceļu vietās paredzētas Peoniju (8,0 m plata), Prīmulu (12,0 un 8,0 m), Kreimeņu (12,0 m), Lefkoju (10,0 m), Cīņu (12,0 m), Asteru (12,0 m) un Kaugurciema (12,0 m un 8,0 m platas) ielas. Pilnīgi no jauna projektā paredzēta Vijolišu (8,0 m plata) iela (agrāk gājēju taka) un Lefkoju un Cīņu ielu posmi, lai šīs ielas būtu caurbraucamas. Celtnieku ielu iztaisnota, kā tas bija paredzēts jau iepriekšējos projektos, 15,0 m plata sarkanajās līnijās.

Kadastrālo robežu sakārtošanas projekts paredzēja izveidot zemesgabalu Prīmulu ielā 12, Jūrmalā, paredzot atjaunot īpašuma tiesības vēsturiskā zemesgabala bijušajiem īpašniekiem, to mantiniekiem.

Kvartāla zemes ierīcības projektā plānotais ielu tīkls



Vēsturiskās zemesgabalu robežas



Zemes ierīcības projektā plānotās zemesgabalu robežas



TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Celtnieku iela, skats uz ziemeļiem



Celtnieku un Prīmulu ielas krustojums



Prīmulu ielas sākuma posms pie Celtnieku ielas



Prīmulu ielas posms pie Kreimeņu ielas

 Prīmulu iela pie detālplānojuma teritorijas	 Skats uz detālplānojuma teritoriju
 Skats uz detālplānojuma teritoriju no Prīmulu ielas	 Skats uz detālplānojuma teritoriju - ieplaku zemesgabala ziemeļu daļā
 Prīmulu ielas turpinājums uz īpašumu Prīmulu ielā 14	 Skats uz Prīmulu ielas posmu- piebraukšanu īpašumam Prīmulu ielā 10

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no izbūvētās Celtnieku ielas, tālāk pa neizbūvēto Prīmulu ielu. Veicot ēku būvniecību ir jānodrošina piebraukšanu plānotajām dzīvojamām ēkām un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Prīmulu iela sarkano līniju robežās pie detālplānojuma teritorijas ir 8 m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Prīmulu iela ir E kategorijas ielas.

E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m, detālplānojumā tā ir noteikta 6m, lai jaunbūvju izvietojumu plānotu attālināti no Prīmulu ielas, iekļaujoties Kaugurciema kultūrvidē.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 32 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 35 minūšu laikā ar automašīnu;
- 40 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 45 minūšu laikā ar automašīnu,
- 240 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 13 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija šobrīd nav nodrošināta ar pilsētas inženierkomunikācijām.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

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

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija- visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010100)

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010603).

Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu (kods 7311090900).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 15.punktu: „jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības Jūrmalas pilsētas teritorijas daļās ir noteiktas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē “Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības””.

Jaunveidojamo zemes vienību minimālā platība, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības", ir 1500 m². Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 16.punktu Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes vienību minimālā platība” noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.

Detālplānojuma risinājumi zemesgabalam Prīmulu ielā 12, Jūrmalā nosaka esošā zemesgabala sadalījuma priekšlikumu un nosaka apbūves zonu plānoto ēku izvietojumam.

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības.

Apbūves rādītāji plānotajiem zemesgabaliem noteikti un detalizēti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Detālplānojumā ir precizēta plānotā apbūves izvietojuma zona.

Nr.	Zemesgabala plānotā adrese	Zemes vienības platība (m ²)	Plānotā teritorijas izmantošana	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1.	Prīmulu iela 12	1485	13DzK	0601
2.	Prīmulu iela 12A	1484	13DzK	0601

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizāciju, Savrupmāju apbūves teritorijā (13DzK) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums -15%, maksimālais ēkas augstums 10m, 2 stāvi.

Atbilstoši detalizēti noteiktajam apbūves augstumam, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 30%, bet minimālā brīvā teritorija ir 60%.

Tradicionālās piekrastes ainavas uzturēšanai, apbūves teritorijā jāparedz priežu stādījumi. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumos ietverta prasība - plānot Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus.

Izvērtējot to, ka zemesgabals atrodas neapbūvētā Kaugurciema teritorijā, iespējamais ēkas būvapjoms pie ierobežotā apbūves blīvuma 15% un ēkas augstuma 10m 2stāvi, iekļausies apkārtējā ainavā, un plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Ēkas plānojamas videi draudzīgas un kultūrvidei atbilstošas, nodrošinot vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvītrosanu un izcelšanu, apdarē pielietojot materiālus, kas organiski savienojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem un to izvietojuma principiem ēkas fasādē.

Zemesgabalu Prīmulu ielā 12A un Prīmulu ielā 12A, Jūrmalā lietošanas mērķis ir nosakāms - individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus vai to pārbūvi detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos būvprojektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Izstrādāta plānoto inženierkomunikāciju izvietojuma shēma Prīmulu ielas sarkanajās līnijās.

Elektroapgāde.

Projektā paredzēts elektroapgādes objektu izvietojums ielu sarkano līniju robežās.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu izbūvei atbilstoši Latvijas būvnormatīviem.

Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot ēku pārbūves būvprojektu. Perspektīvo elektroapgādes 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. Plānoto elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes būvprojektā.

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.

Gāzes apgāde.

Paredzēts gāzes vada izvietojums Prīmulu ielas sarkanajās līnijās, nodrošinot iespēju pieslēgties katram patērētājam atsevišķi.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Paredzēts elektronisko sakaru tīklu kabeļu izvietojums Prīmulu ielas sarkanajās līnijās

Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu (ielu) sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem zemes planēšanas darbiem.

Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Detālplānojumā paredzēta iespēja pieslēgties plānotajiem telekomunikāciju kabeļiem Prīmulu ielā.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Detālplānojumā ir paredzēts saglabāt esošo Prīmulu ielas grāvi, kas Meliorācijas likuma 1.panta 5.punkta izpratnē ir pašvaldības meliorācijas sistēma.

Grāvis zemesgabala Prīmulu ielā 12, Jūrmalā robežās atbilstoši Meliorācijas likuma 1.panta 7.punkta izpratnē ir viena īpašuma meliorācijas sistēma — meliorācijas sistēma, kura regulē ūdens režīmu vienā zemes īpašumā, tas nenovada nokrišņu notekūdeņus tranzītā no augstāk esošiem zemesgabaliem un regulē ūdens režīmu vienā zemes īpašumā.

Iepriekšminētais grāvis atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 13.jūlija noteikumiem Nr.623 "Meliorācijas kadastra noteikumi" (11.5. punkts) ir klasificējams kā susinātājgrāvis, kas regulē ūdens režīmu vienā zemes īpašumā vai tiesiskajā valdījumā;

Meliorācijas likums nosaka, ka viena īpašuma meliorācijas sistēmu ekspluatē un uztur attiecīgās zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs.

SIA "Jūrmalas ūdens" Meliorācijas iecirknis 18.03.2015. tehniskajos noteikumos Nr.1-2/17 neizvirza nosacījumus attiecībā uz meliorācijas sistēmu detālplānojumā zemesgabalam Prīmulu ielā 12, Jūrmalā.

Esošā grāvja dziļums ir no 33cm līdz 18cm, tādēļ tas neietekmē gruntsūdens līmeni dziļāk kā 30cm līmeņa zem zemes virsas tā tiešā tuvumā.

Lietus ūdens novadīšanas risinājumi zemesgabalā precizējami apbūves būvprojekta ietvaros, ņemot vērā inženierģeoloģisko izpēti (gruntsūdens horizonta augstums un tā iespējamās svārstības). Iespējama lietus ūdens novadīšana Prīmulu ielas grāvī, lietus ūdens iesusināšana zaļajā zonā, likvidējot susinātājgrāvi vai drenāžas ierīkošana ar pieslēgumu Prīmulu ielas grāvim.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde plānots nodrošināt no plānotā ūdensvada Prīmulu ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes būvprojektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz plānotajām komunikācijām Prīmulu ielā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 82. un 83.punktu - Teritorijās, kur nav iespējams būves pieslēgt centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ierīko lokālo apgādi ar dzeramo ūdeni un pieļaujams ierīkot kanalizācijas krājbedres. Lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no objekta un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes vai kanalizācijas tīklu izbūvi vismaz šādā attālumā.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Prīmulu ielā, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām, Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 155 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai.

Ugunsdrošības atstarpe starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".