

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Detālplānojuma izstrāde zemes gabalam Jūrmalā, Jūras ielā 35, kadastra Nr.1300 009 1505, ir uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 3.aprīļa lēmumu Nr. 148 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 35”. Detālplānojums ir izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kurš apstiprināts 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”. Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts veikt esošās dzīvojamās mājas rekonstrukciju, detālplānojuma ievaros izstrādājot būvprojektu minimālā sastāvā.

Projekts ir izstrādāts uz SIA „Nonijs” 2015.gada oktobrī sagatavota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu zemesgabals Jūrmalā, nekustamais īpašums Jūras iela 35 atrodas Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības teritorijas pieminekļa teritorijā.

Nekustamā īpašuma Jūras iela 35 zemes gabala platība ir 1977 m², tas atrodas Majoru rajonā, kvartālā starp Pilsoņu ielu, Jūras ielu un Tirgoņu ielu. Apbūves vēsturiskais raksturs ir daļēji saglabājies, bet, neveicot būvju pienācīgu uzturēšanu un ekspluatāciju, padomju okupācijas gados apbūvē ir notikušas neatgriezeniskas pārmaiņas.



Foto Nr.1 Skats no Jūras ielas



Foto Nr.2 Skats no Jūras ielas



Foto Nr.3 Sānskats no Jūras ielas

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot detālplānojumam pievienotajā skīču projektā esošās dzīvojamās ēkas rekonstrukciju par laikmetīgu dzīvojamo ēku, kuras projektā ir paredzēts saglabāt esošās koka ēkas fasādes.

Projekta uzdevumi:

- Precizēt teritorijas apbūves rādītājus.
- Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
- Noteikt teritorijas apgrūtinājumus un aprobežojumus.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojuma risinājumā ir iecerēts veikt vides sakārtošanu un harmonizēšanu, veidojot telpisko kompozīciju, kas iekļaujas kvartāla starp Tirgoņu ielu, Jūras ielu un Pilsoņu ielu esošo savrupmāju apbūves vidē. Detālplānojuma izstrāde nav apvienota ar savrupmājas (privātmājas) rekonstrukcijas būvprojekta izstrādi minimālā sastāvā un, veicot esošās ēkas fasādes apdares materiālu maiņu un konstrukciju tehniskā stāvokļa uzlabošanu, kā arī iekšējā plānojuma maiņu, atbilstoši piedāvātajam būves meta risinājumam, ir paredzēts paplašināt esošo ēkas būvapjomu uz ziemeļu un ziemeļaustrumu pusi. Ar jauno būvapjoma risinājumu, kurā paredzēts izbūvēt pazemes stāvu un divus virszemes stāvus, nekustamā īpašuma Jūras iela 35 īpašnieks vēlas izveidot mūsdienu prasībām atbilstošu dzīvojamo māju. Priekšskici ir izstrādājis projektēšanas birojs SIA „ARHIS”, arhitekts A. Kronbergs.

Ēkai, kas atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības teritorijas pieminekļa teritorijā, ir plānots palielināt būves apjomu (būvtilpumu) ne vairāk kā par 20% no sešās tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās Jūras iela 33, Jūras iela 37, Jūras iela 39, Jūras iela 28, Jūras iela 30 un Smilšu iela 2 esošo dzīvojamo ēku vidējā būvtilpuma 1993 m³.

Labiekārtojums

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada jūlijā zemesgabals tika apsekots dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem. To veica biotopu eksperte docente Inga Straupe. Projektējot ēkas rekonstrukciju, zemesgabalā ir paredzēts saglabāt visus esošos vērtīgos kokus. Ieteicams izvietot teritorijas apgaismojumu zemesgabalā robežās gar piebraucamo ceļu un apzaļumotajās teritorijās. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma projektu, brīvajā teritorijā ir jāparedz jauni lielo koku stādījumi, kas raksturīgi Jūrmalai. Teritorijas labiekārtošanas projekts ir jāizstrādā atsevišķi.

Transports un ielas

Teritorijā nav paredzēta Jūras ielas sarkano līniju korekcija. Atbilstoši izsniegto nosacījumu prasībai, projektā ir paredzēts saglabāt esošo iebrauktuvi zemes gabalā.

Nepieciešamās autostāvvietas plānots izvietot zemes gabala teritorijā, rekonstruējamās ēkas pagrabstāvā. Autostāvvietu projektēšana jāveic atbilstoši LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) prasībām. Detālplānojuma projektā ir nodrošināti nobrauktuvei nepieciešamie redzamības brīvlauki, jo plānotā apbūves atkāpe (būvlaide) no ielas sarkanajām līnijām ir 6 metri.

Ugunsdrošība

Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde tiek paredzēta no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jūras ielā.

Inženierkomunikācijas

Visi dzīvojamajai ēkai nepieciešamie ārējie inženierkomunikāciju pieslēgumi ir plānoti pie Jūras ielā esošajiem inženierapgādes tīkliem, tos skatīt grafiskās daļas lapā Nr.1 „Atļautā izmantošana, aizsargjoslas, inženierapgādes shēma”.

Siltumapgāde

Siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus. Teritorijā ir paredzēta vieta vidēja spiediena gāzes vadam, ja, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus, ēkas siltumapgādes nodrošināšanai tiktu izmantota gāzes apkure.

Vertikālais plānojums

Grunts līmeņa paaugstināšana ēkas rekonstrukcijas rezultātā pieļaujama ne vairāk par 30 cm, lai būtiski neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī, lai nodrošinātu esošā reljefa saglabāšanu visā pārējā teritorijā.

Detālplānojuma saistība ar piegulošajām teritorijām

Ņemot vērā, ka plānojamajai teritorijai blakus esošajos nekustamajos īpašumos Jūras iela 33 un Jūras iela 37 pēdējo 20 gadu laikā ir būvētas dzīvojamās mājas ar pagrabstāviem un tas nav radījis būtisku ietekmi ne uz plānojamo teritoriju, ne uz tajā esošo apbūvi, tomēr, pirms būvprojekta izstrādāšanas, kurā tiks paredzēta pagrabstāva izbūve, ir jāveic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu.

Pēc Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas atzinumā konstatētā, ka detālplānojuma sastāvā ir sagatavots būvprojekts, kura grafiskajā daļā „ir norādīta pagrabstāva izbūve”, ir nepieciešams veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti. Lai prasību izpildītu, SIA „Devons” ir sniedzis objekta „Dzīvojamā māja Jūras ielā 35” ģeotehniskās izpētes pārskatu un Latvijas Dendrologu biedrības prezidents, dendrologs Andrejs Svilāns (sert.Nr.007) ir sniedzis atzinumu par koku stāvokli, riskiem un apsaimniekošanas pasākumiem Jūrmalā, Jūras ielā 35, teritorijas attīstības kontekstā. Abi dokumenti ir ņemti vērā detālplānojuma risinājumā un tiks izmantoti izstrādājot būvprojektu.

DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠNAS KĀRTĪBA

- Saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem un izstrādāto būvprojektu minimālā sastāvā, pēc detālplānojuma spēkā stāšanās, ir jāizstrādā ēkas rekonstrukcijas būvprojekts.
- Detālplānojums ir realizēts pēc detālplānojumā plānotās apbūves rekonstrukcijas projekta īstenošanas un rekonstruētas būves nodošanas ekspluatācijā.
- Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Sagatavoja Dace Bērziņa

