1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS.

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A izstrādāts pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 10.aprīļa lēmumu Nr.192 (protokols Nr.8, 48.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A";
- Zemesgabala Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A īpašnieku - Ellas Milušas pilnvarotās pārstāves Jūlijas Kokinas un Valērija Barjera 2013.gada 11.decembra iesniegumu;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012. Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, 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. un 457.5. punkts un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas karte „Detalizētas plānošanas teritorijas".

Detālplānojums 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.

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 2012.gada 16.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem".

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 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 uz 2013.gada novembrī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „GEO Jūrmala").

Detālplānojuma izstādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīts Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 12.maija Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.2-21/8).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums";
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";

- Latvijas Republikas likumu MK 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.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa, 10.06.2014.Nr.4.3-17/18 ;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 21.05.2014. Nr.1.1-33/2542;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 21.05.2014. Nr.1.1-33/2519;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 09.06.2014. Nr.14-1/2082;
- Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 16.05.2014. Nr.4.5.-07/3207;
- VAS “Latvijas Valsts ceļi”, 20.06.2014. Nr.4.3.1-636;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 12.06.2014. Nr.10-4/14637/384;
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļa, 16.06.2014. Nr.30KI20-03.02/1220;
- AS “Sadales tīkls” nosacījumi un tehniskie noteikumi par elektropārvades kabeļlīnijas pārbūvi zemes īpašumā Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā; 30.09.2016. 30KI20-03.02/2233;
- AS „Latvijas Gāze”, 28.05.2014. Nr.27.4-2/2145;
- SIA “Lattelecom”, 12.05.2014. Nr.36-21/2218/958;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 15.05.2014. Nr.5/4-136;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 15.05.2014. Nr.1-2/64;
- SIA “Jūrmalas ūdens” Meliorācijas iecirknis, 13.05.2014. Nr.1-2-3/22 ;
- SIA „Jūrmalas siltums”, 20.05.2014. Nr.01-3.1/80;
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 05.06.2014. Nr.06 - 05/1361;
- LR VZD Rīgas reģionālā nodaļa - nosacījumi saskaņā ar MK noteikumiem Nr.711;
- Valsts meža dienesta Rīgas reģionālā virsmežniecība, 09.06.2014. Nr.VM5.7-7/619.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (atzinums sagatavots 24.09.2014, vides eksperts Sindra Elksne, dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtais sertifikāts Nr.120, derīgs līdz 27.07.2017.);
- Meža inventarizācija, inventarizācijas datums 2004.gada 24.septembris;
- Detālplānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2013.gada 22.novembrī reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS.

I. sējums.

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

2.Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana"; „Teritorijas plānotā izmantošana"; „Zemes ierīcības projekts"; „Vēsturiskās apbūves izvērtējums".
Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.
3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

II. sējums.

Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu 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.

III. sējums.

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

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS UN MĒRĶIS.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2002.gada 30.janvāra lēmumu Nr.61 „Par detālā plānojuma izstrādāšanu Jūrmalā, teritorijai starp Z.Meierovica prospektu, Ērgļu ielu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali" tika uzsākta detālplānojuma izstrāde. Ar minēto lēmumu tika apstiprināts darba uzdevums detālplānojuma izstrādei un noteiktas detālplānojuma teritorijas robežas.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 31.marta saistošajiem noteikumiem Nr.5 „Par detālā plānojuma Jūrmalā, teritorijai starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Ērgļu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali daļas - Pūpolu iela 1 un Zigfrīda Meierovica prospekts 43A apstiprināšanu" tika apstiprināta detālā plānojuma daļa.

2004.gada 17.novembrī tika pieņemts Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.796 „Par detālā plānojuma projekta galīgās redakcijas noteikšanu Jūrmalā, teritorijai starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Ērgļu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali daļai – Zigfrīda Meierovica prospekts 43 un Ērgļu iela 2A".

Minētais detālplānojums netika apstiprināts, pieņemot saistošos noteikumus, pamatojoties uz Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijas 11.03.2005. vēstuli Nr.7-6/10811/1806 un 02.03.2005. grozījumiem Teritorijas plānošanas likumā.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 6.decembra lēmumu Nr.1073 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2 " tika uzsākta atsevišķa detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu". 2010.gada 14.janvārī Jūrmalas pilsētas dome izdeva saistošos noteikumus Nr.2 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2, projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

Jūrmalas pilsētas domē 2013.gada 11.decembrī ir reģistrēts zemesgabala Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A īpašnieku Ellas Milušas un Valērija Barjera iesniegums par detālplānojuma

izstrādi zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A.

Ņemot vērā to, ka iepriekš minētajām teritorijām tika izstrādātas atsevišķas detālplānojuma daļas, kā arī to, ka kopš 2002.gada ir mainījušies Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumi un normatīvie akti, kas reglamentē vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas procedūru, bija lietderīgi grozīt Jūrmalas pilsētas domes 2002.gada 30.janvāra lēmuma Nr.61 „Par detālā plānojuma projekta izstrādāšanu zemesgabalam Jūrmalā, teritorijai starp Z.Meierovica prospektu, Ērgļu ielu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali" 1.punktu daļā, kas attiecas uz zemesgabaliem Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 43 un Ērgļu ielā 2A, un uzsākt atsevišķu detālplānojumu.

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punktu un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" 457.1.punktu un izskatot Jūrmalas pilsētas domes Attīstības un vides jautājumu komitejas 2014.gada 2.aprīļa atzinumu (protokols Nr.1.2-21/6) Jūrmalas pilsētas dome nolēma grozīt 2002.gada 30.janvāra Jūrmalas pilsētas domes lēmuma Nr.61 „Par detālā plānojuma projekta izstrādāšanu zemesgabalam Jūrmalā, teritorijai starp Z.Meierovica prospektu, Ērgļu ielu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali" 1.punktu izsakot to šādā redakcijā:

„1.Atbalstīt detālplānojuma uzsākšanu Jūrmalā teritorijai starp Z.Meierovica prospektu, Ērgļu ielu, Jomas, Pūpolu ielām un pludmali, izslēdzot no detālplānojuma teritorijas zemesgabalus Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 43 un Ērgļu ielā 2A".

Savukārt 2014.gada 10.aprīlī tika pieņemts Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.192 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A".

Detālplānojuma mērķis ir izvērtēt zemesgabala sadalīšanas iespējas, paredzot kūrorta objekta izvietojuma nosacījumus un nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, 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 īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.

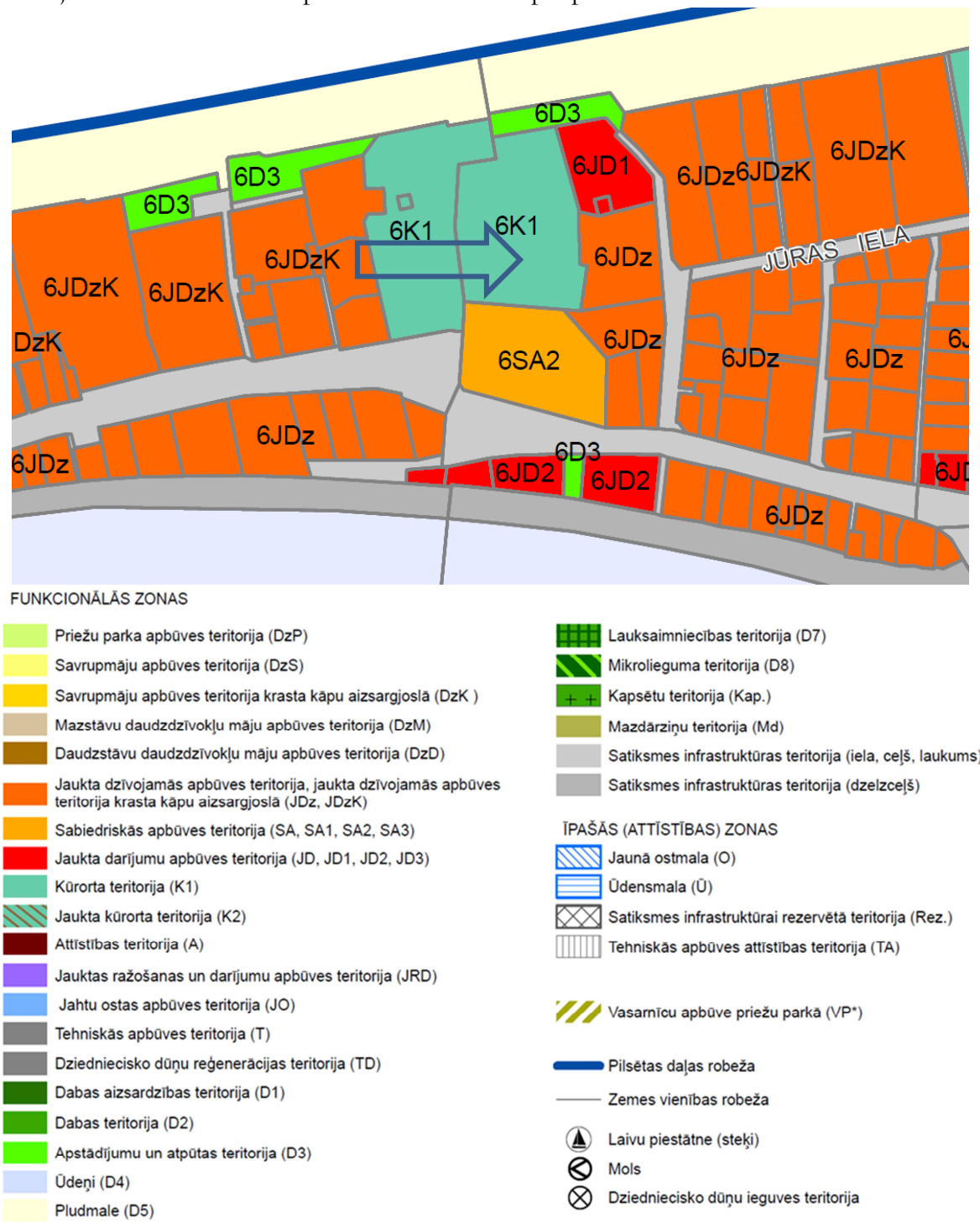
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- plānoto zemesgabala sadalījumu;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus,
- detālplānojuma realizācijas kārtību.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Zemesgabals Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā, atrodas **Kūrorta teritorijā (6K1)**, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā.

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".



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Jaukta kūrorta teritorija (K2)
- Attīstības teritorija (A)
- Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (JRD)
- Jahtu ostas apbūves teritorija (JO)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Dziedniecisko dūņu reģenerācijas teritorija (TD)
- Dabas aizsardzības teritorija (D1)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Ūdeņi (D4)
- Pludmale (D5)
- Lauksaimniecības teritorija (D7)
- Mikrolieguma teritorija (D8)
- Kapsētu teritorija (Kap.)
- Mazdārziņu teritorija (Md)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (dzelzceļš)

ĪPAŠĀS (ATTĪSTĪBAS) ZONAS

- Jaunā ostmala (O)
- Ūdensmala (Ū)
- Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (Rez.)
- Tehniskās apbūves attīstības teritorija (TA)
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā (VP*)
- Pilsētas daļas robeža
- Zemes vienības robeža
- Laivu piestātne (steķi)
- Mols
- Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija

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

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

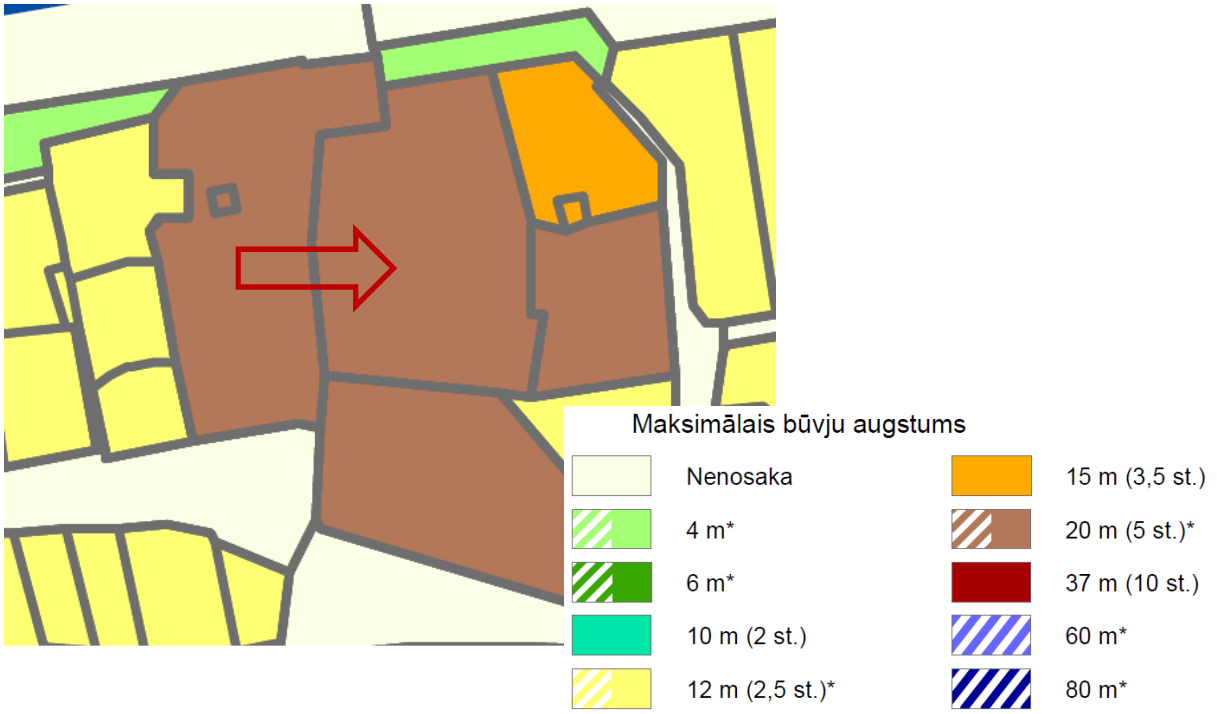
Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012.gada Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 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.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „Detalizētas plānošanas teritorijas" zemesgabals Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā, ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

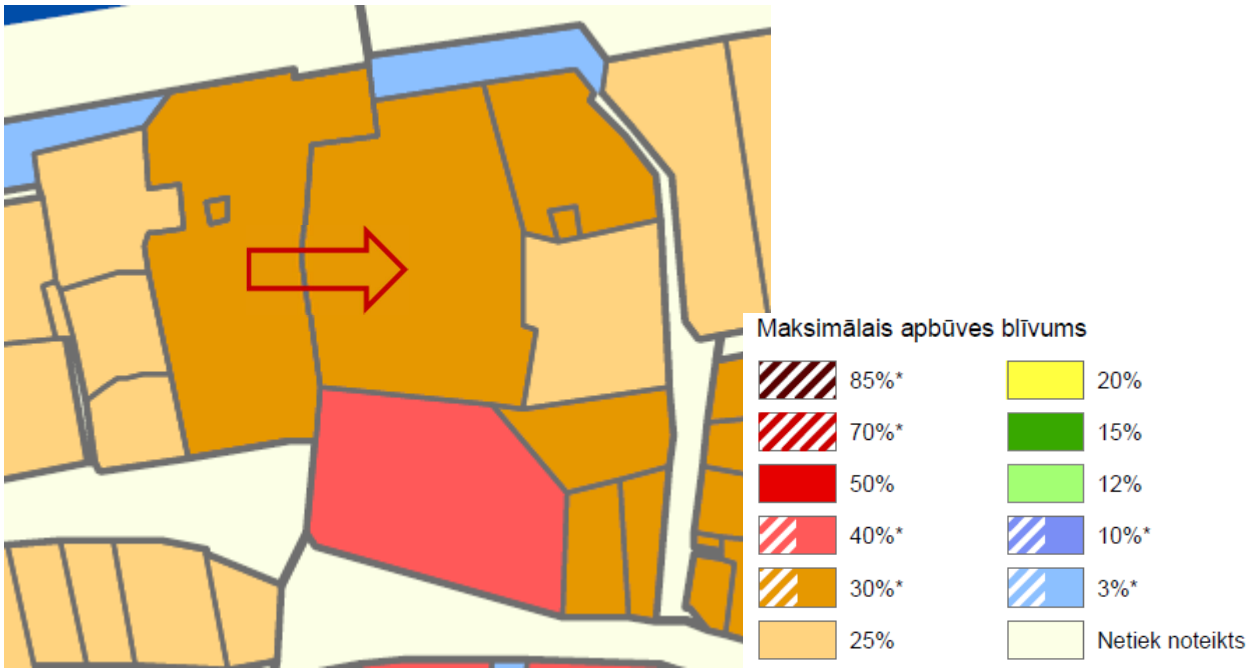
Zemes vienības, kas atrodas funkcionālajā zonā - **Kūrorta teritorija (6K1)**, atļautā izmantošana ir **kūrorta objekts; veselības aprūpes objekts; sociālo pakalpojumu objekts.**

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu	
Maksimālais apbūves blīvums	30 %
Maksimālā apbūves intensitāte	150%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	40%
Būves augstums un stāvu skaits	20 m; 5 stāvi

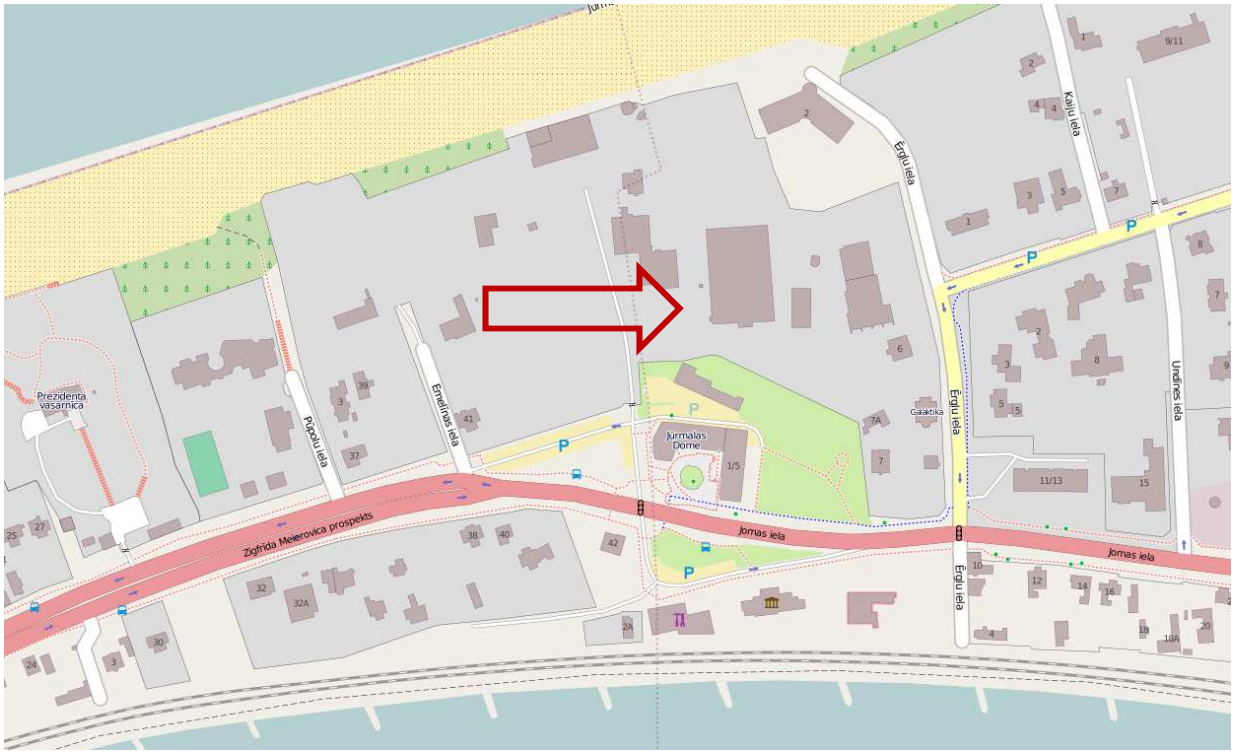
Atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, Sabiedrisko objektu apbūves teritorijās un Darījumu objektu teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri).



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļas
– Maksimālais būvju augstums



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskās daļas ***– Maksimālais apbūves blīvums***



Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā, (kad.nr.1300 009 1101), zemesgabala platība 15352 m^2.

Plānojamā teritorija atrodas Majoros, teritorijā starp Zigfrīfa Meierovica prospektu, Jomas ielu, Ērgļu ielu, Emelīnas ielu un pludmales teritoriju.

Zemesgabala ziemeļu pusē atrodas **Ērgļu ielas (kadastra apzīmējums 13000091307) turpinājums**, kas saskaņā ar teritorijas plānojumā noteikto zonējumu

atrodas **Apstādījumu un atpūtas teritorijā** 6D3. Šajā teritorijā atļautā izmantošana ir dabas aizsardzības infrastruktūra; gājēju kustības infrastruktūra; brīvdabas atpūtas infrastruktūra; pludmales infrastruktūra; tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25 m2).

Zemesgabala ziemeļaustrumu pusē atrodas zemesgabals **Ērgļu ielā 2, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 13000091202)**.

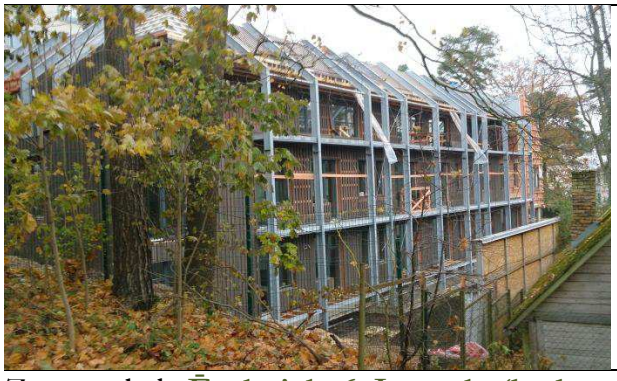
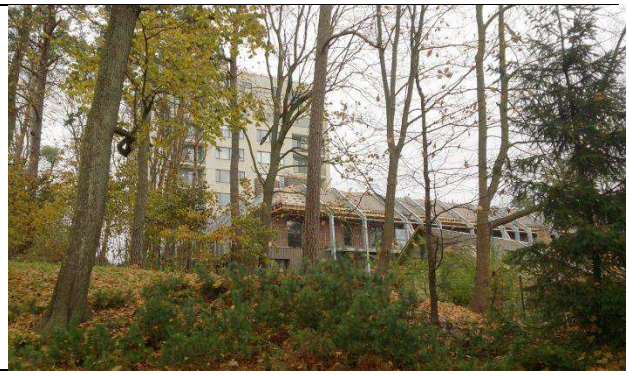
Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 14.janvāra saistošiem noteikumiem Nr.2 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Ērgļu ielā 2, projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" tika apstiprināts detālplānojums.

Šobrīd detālplānojuma realizācija nav uzsākta.

Skats no pludmales uz blakus esošo zemesgabalu Ērgļu ielā 2 un promenādi – Ērgļu ielas turpinājumu Apstādījumu un atpūtas teritorijā 6D3.

Pie detālplānojuma teritorijas austrumu robežas atrodas zemesgabals **Ērgļu ielā 4, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 13000091204)**, kur atrodas 11 stāvu daudzdzīvokļu ēka. Ēka sākotnēji bija būvēta kā sanatorijas guļamkorpuss, bet līdz ar rekonstrukciju ir pārbūvēts par daudzfunkcionālu ēku. Ēka izvietota Jūras ielas galā un ir uzskatāma par pilsētbūvniecisku akcentu, kas noslēdz Jūras ielas perspektīvu, iezīmējot Majoru - Dubultu rajonu robežu un norādot uz pāreju no vēsturiskās uz mūsdienu arhitektūru.

Daudzdzīvokļu ēkas pagalms, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju.
Fonā redzama rekonstruējamā ēka Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā.

Zemesgabalā **Ērgļu ielā 6, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 13000092002)** notiek būvniecības darbi – plānota mazstāvu daudzdzīvokļu ēka. Ar šo zemesgabalu robežojas neliela detālplānojuma teritorijas dienvidu daļa.

Jūrmalas pilsētas domes ēka – zemesgabalā **Jomas ielā 1/5, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 13000092001)** pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas.
Kopīgā robeža ir izteiktā reljefa kāpumā.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar zemesgabalu **Zigfrīda Meierovica 43, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 13000101909).** Skats uz „Marienbādes" apbūvi šajā zemesgabalā no pludmales.

Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis – „Tornis ar galeriju" (valsts aizsardzības Nr.5594).

Zemesgabalā Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā esošā administrācijas ēka **(kadastra apzīmējums 13000091101001).** Saskaņā ar Jūrmalas apbūves izvērtējumu būve bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža ar Zemesgabalu Ērgļu ielā 2.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža.

Detālplānojuma robežās saglabājamā biotopa un meža zemes teritorija.

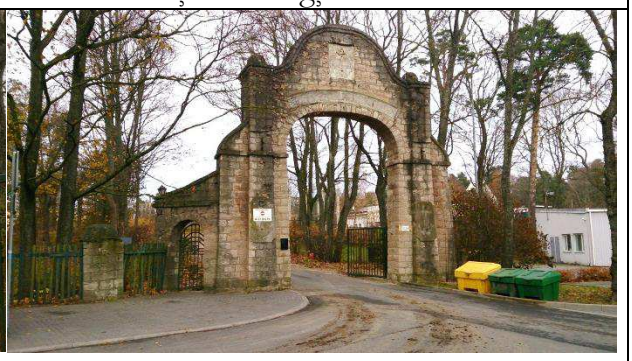
Būvniecības stadijā esošās savrupmājas ziemeļu fasāde.

Būvniecības stadijā esošās savrupmājas dienvidu fasāde.

Detālplānojuma teritorija – skats no dienvidu puses.

Saimniecības ēka un blakus esošā daudzdzīvokļu ēka Ērgļu ielā 4.

Iebrauktuve detālplānojuma teritorijā nodrošina piekļūšanu visai teritorijai un ēkām – zemesgabalos Zigfrīda Meierovica prospektā 43 un Ērgļu ielā 2A



Iebrauktuve detālplānojuma teritorijā – no Zigfrīda Meierovica prospekta.
Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis „Vārti ar mūra sētu" (valsts aizsardzības Nr.5595).

Vārti ar mūra sētu celti 20.gs. sākumā arhitekts H. Pīrangs

Iebrauktuve – vārti 2014.gadā

Jūrmalas kūrorts 19.gadsimta beigās kļuva populārs ne tikai tāpēc, ka Rīgas jūras līča piekrastē ar dzelteno pludmales smilti un priedēm kāpās ir spirgts gaiss, ūdens labvēlīgi ietekmē veselību, bet unikālais dabas produkts dūņas satur nozīmīgas bioloģiski aktīvas vielas. Jūrmalas kūrorta izveidē svarīgu lomu nospēlējusi arī tāda personība kā dakteris Johans Kristiāns Nordštrēms, kas ārstniecībā sāka izmantot klimatoterapijas elementus – pastaigas gar pludmali, fizisku darbu svaigā gaisā, peldes vannās ar jūras ūdeni. Sanatorija „Marienbāde" kļuva populāra, kad arvien vairāk aristokrāti iecienīja un novērtēja tādas ārstniecības metodes kā pastaigas gar jūru, peldes jūras ūdens un dūņu vannās, spirgtā priežu gaisa un dzelteno pludmales smilšu labvēlīgo ietekmi.

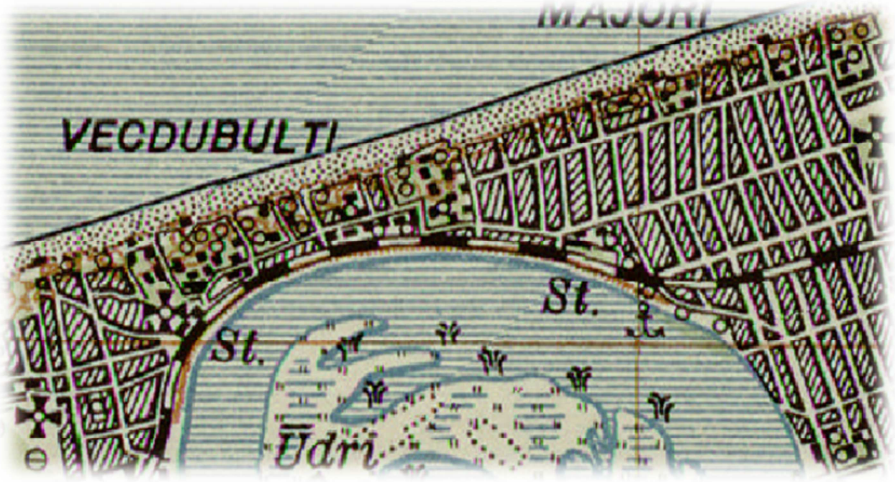
Uz Majoru un Dubultu rajona robežas atrodas Jūrmalas pirmās sanatorijas „Marienbāde" ieejas vārti. Iesākumā Rīgas jūrmalā praktizēja tikai sezonas ārsti, ar laiku – arī patstāvīgi ārsti. Pirmais pastāvīgais ārsts Rīgas jūrmalā, kurš strādāja augu gadu, bija Pēterburgas Medicīnas un ķirurģijas akadēmijas anatomijas profesors Johans Kristiāns Nordštrēms. Viņš pārcēlās uz dzīvi Dubultos un 1870. gadā kāpās ierīkoja pirmo privāto sanatoriju Marienbad. Pēc viņa nāves sanatorijai vairākas reizes mainījušies īpašnieki. Pēc J. K. Nordštrēma nāves sanatorija nonāca ārsta Georga Kitela (1857-1907) īpašumā, bet 1908. gadā to nopirka Teodors Oskars Betichers (1869-1932). Pirmā sanatorija nodega, un 1905.gadā pēc arhitekta Vilhelma Bokslafa projekta tika uzcelta jauna, mūra ēka. T.Betichers sanatoriju modernizēja, ierīkoja elektrisko apgaismošanu un iegādājās jaunu medicīnisko aparatūru. 1913. gadā sanatoriju pārbūvēja, uzceļot otro stāvu. Otrā pasaules kara laikā gandrīz visu sanatorijas ēkas kompleksu nopostīja. Līdz mūsdienām nemainīgi saglabājušies tikai sanatorijas ieejas vārti, kas atrodas blakus Jūrmalas Domei. Pludmales pusē saglabājās tikai torņa un galerijas piebūve, kura 1926. gadā tika veikta pēc arhitekta Heinriha Pīranga projekta. Pēc padomju armijas ienākšanas 1944. gadā sanatoriju pārņēma Baltijas jūras kara flote, kas šeit saimniekoja līdz 20. gs. 80. gadu beigām.

Attēlā redzama pēc Vilhelma Bokslafa projekta (1858-1945) 1905. gadā celtā mūra sanatorijas „Marienbāde" ēka, kas atradās starp Majoriem un Dubultiem. Attēls ir uzņemts pirms pārbūves 1913. gadā, kad tika piebūvēts otrs stāvs un veikta ēkas labiekārtošana.

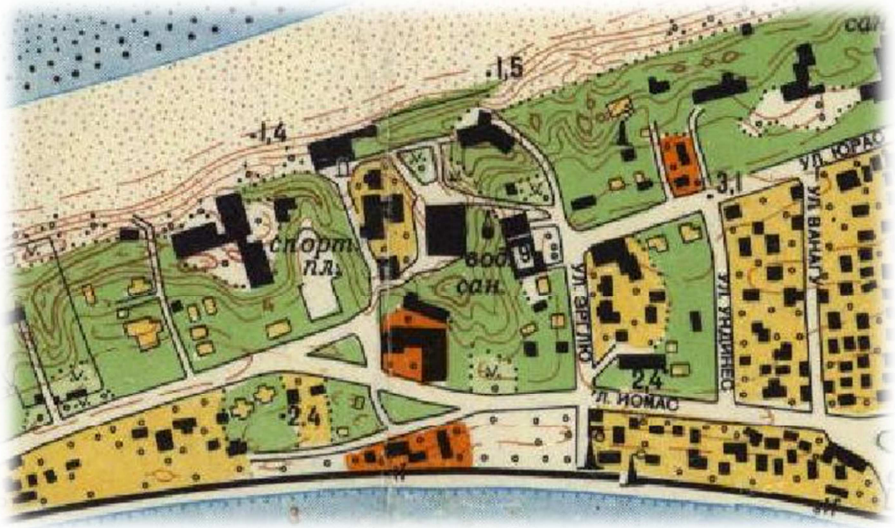
Ēka gāja bojā II Pasaules kara laikā, pēc kara 20. gadsimta 40. gados šajā vietā tik uzbūvēta sanatorija „Majori".

VĒSTURE FOTOATTĒLOS.

SANATORIJA MAJORI 25
ZUDUSI LATVIJA



Latvijas vēsturiskā karte ar ēku izvietojumu



PSRS topogrāfiskā karte http://kartes.gisnet.lv/
Teritorijas plāns ar ēku izvietojumu.

Latvijas Krievijas kopuzņēmums a/s "Marienbāde" tika izveidota, pamatojoties uz LR Ministru kabineta 07.06.1994. sēdes lēmumu, kurā nolemts konceptuāli atbalstīt a/s "Marienbāde" izveidošanu. Šis lēmums ir atbilde uz Jūrmalas pilsētas valdes 15.02.1994. vēstuli LR Ministru prezidentam "Priekšlikumi kara sanatoriju "Majori" un "Rīgas Jūrmala" tālākai izmantošanai", kurā izteikts priekšlikums izveidot starpvalstu kopuzņēmumu, kura dibinātājs no Latvijas puses būtu LR Labklājības ministrija, ieguldot šo sanatoriju nekustamo īpašumu. Uz lēmuma pieņemšanas brīdi sanatorijas vēl ir bijušās PSRS Bruņoto spēku valdījumā.

LR Labklājības ministrija ar 17.06.1994. rīkojumu Nr.125 organizēja a/s "Marienbāde" izveidošanu uz bijušās Baltijas kara apgabala sanatorijas "Rižskoje vzmorje" Jūrmalā, Bulduru prospektā 131, un bijušās Baltijas jūras kara flotes sanatorijas "Majori" Jūrmalā, Z.Meierovica prospektā 43, bāzes. Lēmumu par šo sanatoriju nodošanu LR Labklājības ministrijas valdījumā uz laiku līdz lēmuma par šo sanatoriju turpmāko izmantošanu pieņemšanai LR Ministru padome pieņēmusi 20.12.1991. ar rīkojumu nr.558-r.
A/s Marienbāde 1994.gadā, pārņem pēc Labklājības ministrijas rīkojuma bijušās Baltijas kara apgabala sanatorijas.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem (Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.2883) šobrīd detālplānojuma teritorijā iekļautais zemesgabals Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā ir privātīpašums.

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m2)
Ērgļu iela 2A	13000091101	ELLA MILUŠA 1/3	5262
		VALĒRIJS BARJERS 2/3	10090
		KOPĀ	15352

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 apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.

Sarkano līniju plāns saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek plānota no Zigfrīda Meierovica prospekta. Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves 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 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3;2009 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Izbūvējot piebraucamo ceļu ir jāsaglabā vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis – „Vārti ar mūra sētu" (valsts aizsardzības Nr.5595), nodrošinot piekļūšanu īpašumiem no Zigfrīda Meierovica prospekta, ievērojot 2013.gada 2.septembra līgumā par kopīpašnieku nekustamā īpašuma Jūrmalā, Ērgļu ielā 2A lietošanas kārtību un reālo sadali noteikto kārtību.

Zigfrīda Meierovica prospekts sarkano līniju robežās ir 30m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Zigfrīda Meierovica prospekts ir tranzīta iela - C kategorijas iela (plānota D1).

C kategorijas iela - iela caur apbūvētu teritoriju, kas kalpo tranzītsatiksmei un pilsētas daļu savienošanai. D1 kategorijas iela - iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo transporta savākšanai no vietējām ielām. Tai nozīmīga ir arī piekļūšanas un uzturēšanās funkcija.

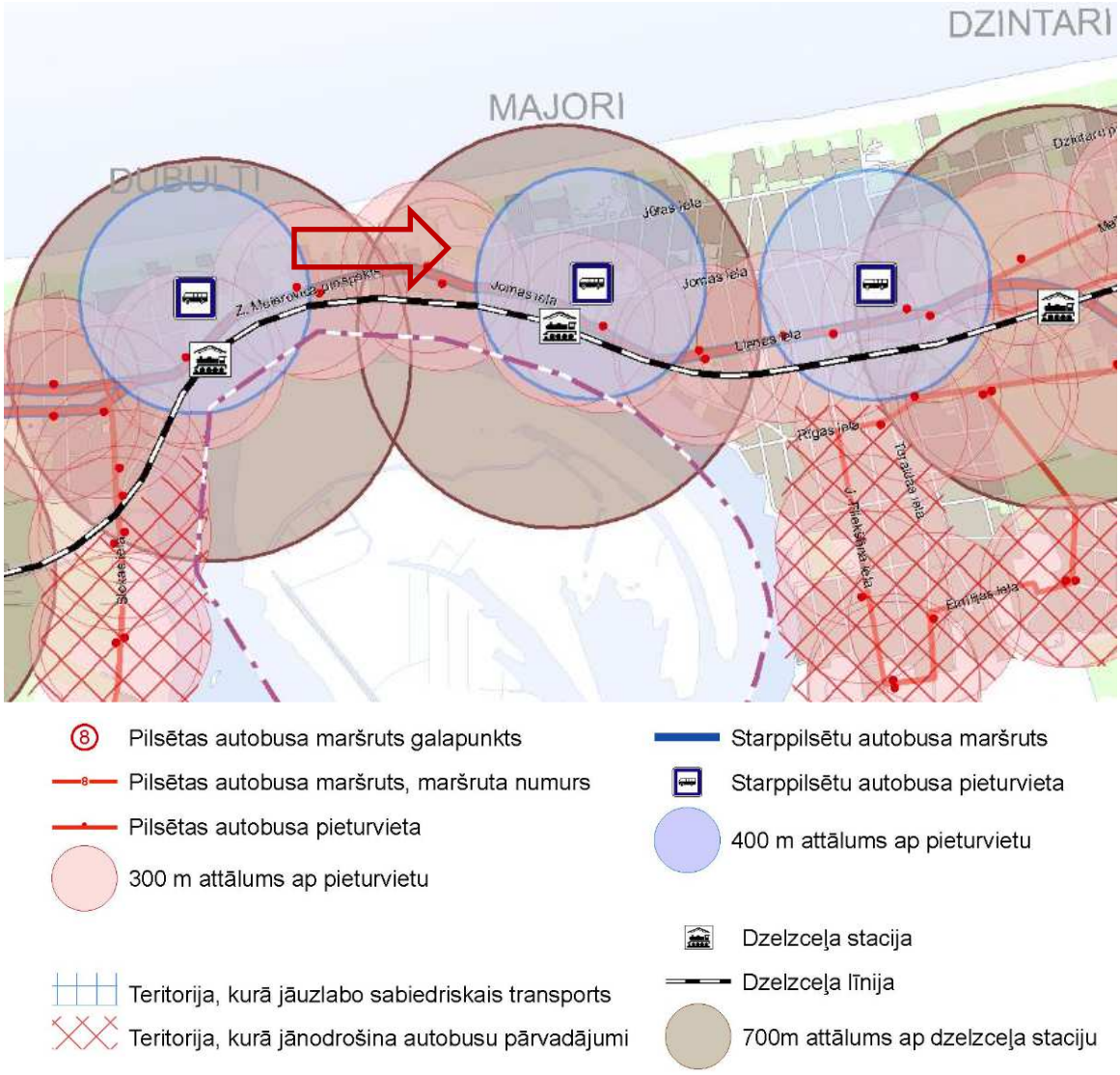
Iebraukšanai teritorijā notiek no regulējama krustojuma pie Jūrmalas pilsētas domes izbūvētām autostāvvietām.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

Sasniedzamība:

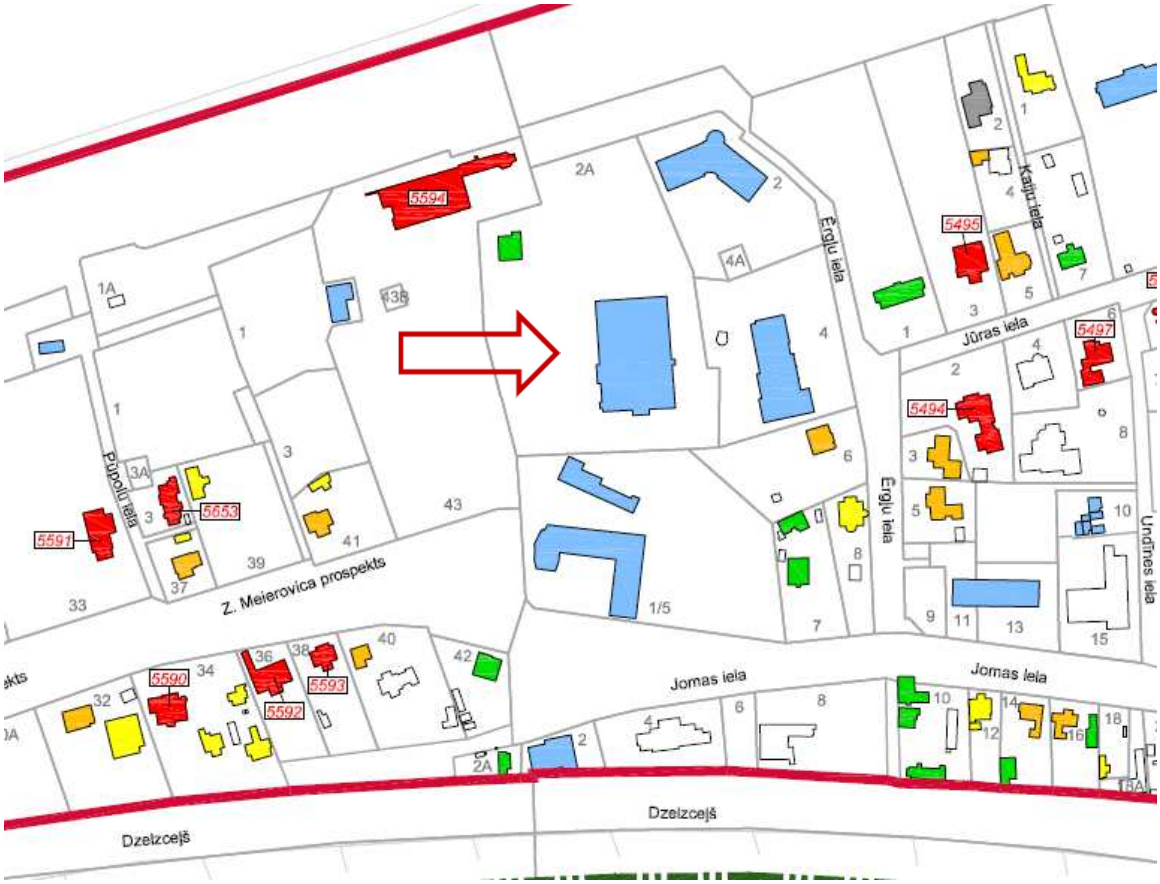
- 18 km attālums līdz lidostai „Rīga", sasniedzamība 17 minūšu laikā ar automašīnu,
- 26 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 25 minūšu laikā ar automašīnu,
- 20m attālums līdz pludmalei.

Novietojums – attālums līdz Majoru administratīvajam centram 600 m.



Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma transporta shēma

Apmēram 20m attālumā atrodas autobusu pieturvieta. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 600m attālumā atrodas dzelzceļa stacija "Majorii" un 1km attālumā atrodas dzelzceļa stacija "Dubulti". Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.



APZĪMĒJUMI

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

APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures pieminekļis)
- 5467 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

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma ***„Jūrmalas apbūves izvērtējums”.***

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

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

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi un gāzes apgādi.

Ūdensapgāde nodrošināta no Zigfrīda Meierovica prospektā esošā ūdensvada (d100).

Kanalizāciju iespējams novadīt uz esošiem kanalizācijas tīkliem Zigfrīda Meierovica prospektā (d200). Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar lietus kanalizāciju.

Detālplānojuma teritoriju šķērso 10kw kabeļlīnija. Plānojot ēku izvietojumu, nodrošināt kabeļlīnijas aizsargjoslas ievērošanu.

Elektroapgāde plānotajam zemesgabalam Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā un būvniecības stadijā esošajai ēkai ir nodrošināta no esošās elektokabeļlīnijas pievada zemesgabala austrumu pusē.

Detālplānojumā izstrādāta shēma 10 kW kabeļlīnijas pārvietošanai. Elektroietaišu pārbūvei (pārvietošanai) vai demontāžai pirms detālplānojuma izstrādāšanas AS "Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā jāsaņem uzdevums projektēšanai (tehniskie noteikumi). Pēc detālplānojuma akceptēšanas elektroietaišu demontāžai vai pārbūvei (pārvietošanai) jāizstrādā būvprojektu, ievērojot līnijas pārbūves projektēšanas uzdevumu. Optimālo elektroiekārtu izvietojumu var izvēlēties pieaicinot konsultācijai sertificētu šajā jomā speciālistu.

Gāzes apgāde nodrošināta no esošā gāzesvada Zigfrīda Meierovica prospektā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Zigfrīda Meierovica prospektā.

Inženierkomunikāciju plānotās trases uzrādītas detālplānojuma grafiskās daļas lapā. Projektētās trases iespējams precizēt, izstrādājot attiecīgo tehniskā projekta sadaļu.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5km ierobežotas saimnieciskās darbības joslā.
- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā.
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas apgrūtina nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS.

Detālplānojumā zemesgabalam Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā izstrādāts zemesgabala sadalījuma priekšlikums, nosakot plānoto kūrorta objektu un esošo ēku izvietojuma nosacījumus. Apbūves rādītāji detālplānojuma projektā noteikti saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, detalizējot atļauto izmantošanu Kūrorta teritorijā 6K1.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.2 „Jaunveidojamo zemesgabalu minimālās platības" zemesgabala Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā sadalījuma risinājumu izstrādā detālplānojumā.

Zemes vienību sadale veicama, atbilstoši Grafiskās daļas plānam „Zemes ierīcības projekts".

	Zemes vienības plānotā adrese	Plānotā platība/ kv.m	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1.	Ērgļu iela 2B, Jūrmala	5262	0801, 0902
2.	Ērgļu iela 2A, Jūrmala	10090	0601, 0801, 0902

Zemesgabala austrumu pusē atrodas rekonstruējamā ēka, kad. Nr. 13000091101002 (būvniecības procesā) - saskaņā ar Būvvaldē 23.08.2011. akceptēto projektu Nr.1294 „Dzīvojamās mājas rekonstrukcija", un Būvatļauju ēkas (būves kadastra apzīmējums 13000091101002) rekonstrukcijai par dzīvojamo māju - savrupmāju bez apjoms palielināšanas, kas izdota saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes 2011.gada 25.augusta lēmumu Nr.1311. Būvatļauja derīga līdz 2016.gada 25.augustam.

Zemesgabala DA pusē ir būvniecības stadijā esoša saimniecības ēka.

Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.punktu teritorijas neatbilstoša izmantošana ir izmantošana, kas neatbilst Teritorijas plānojumā noteiktai atļautajai izmantošanai, bet ir likumīgi uzsākta līdz Teritorijas plānojuma spēkā stāšanās brīdim, tas ir, vienā no šādiem gadījumiem:

- ir izsniegts plānošanas un arhitektūras uzdevums, kuram nav beidzies derīguma termiņš;
- ir akceptēts būvprojekts, kura akceptam nav beidzies derīguma termiņš;
- ir spēkā esoša būvatļauja.

Nekustamā īpašuma īpašnieks vai nomnieks ir tiesīgs turpināt neatbilstošu izmantošanu, bet jebkuru jaunu būvniecību un cita veida izmantošanu veic tā, lai nepalielinātu neatbilstību šo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, tas ir:

- veic būvniecību, atbilstoši likumīgi uzsāktajai teritorijas atļautajai izmantošanai, nepārsniedzot Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus;
- veic pārbūvi, atbilstoši likumīgi uzsāktajai teritorijas atļautajai izmantošanai, nepalielinot būvju apjomu, gadījumos, kad esošās apbūves parametri pārsniedz Teritorijas plānojumā noteiktos rādītājus.

Plānotajā zemes vienībā Ērgļu iela 2A, Jūrmalā nekustamā īpašuma īpašnieks vai nomnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi uzsākto neatbilstošu izmantošanu, bet jebkuru jaunu būvniecību un cita veida izmantošanu veic tā, lai nepalielinātu neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Detālplānojumā noteikti apbūves rādītāji likumīgi uzsāktai izmantošanai savrupmājas būvniecībai - maksimālais apbūves blīvums savrupmājai – 17%; maksimālā apbūves intensitāte savrupmājai – 20%; minimālā brīvā (zaļā) teritorija savrupmājai – 60%; maksimālais ēkas augstums savrupmājai 10 m, 1 stāvs.

Veicot būvniecību, tostarp, pārbūvi vai atjaunošanu plānotajā zemesgabalā Ērgļu ielā 2A, saskaņā Teritorijas plānojuma prasībām (būvē objektu, kas atbilst Teritorijas plānojumā (detālplānojumā) noteiktajām prasībām, pārbūvē vai atjauno to tādā veidā, lai nodrošinātu atbilstību Teritorijas plānojumā noteiktajām prasībām - Kūrorta teritorijā (6K1).

Zemesgabalā Ērgļu ielā 2B, apbūve plānota esošo dzelzsbetona konstrukciju (drupu) vietā, kā arī paredzēta bijušās administrācijas ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 1101 001) nojaukšana.

ESOŠĀ APBŪVES BLĪVUMA ANALĪZE					
PLĀNOTAIS ZEMESGABALS "B", Z/G PLATĪBA 5 262 m² - PLĀNOTĀ ADRESE ĒRGĻU IELA 2B, JŪRMALA					
ĒKAS KADASTRA NR.	ĒKA	APBŪVES LAUKUMS		ESOŠAIS APBŪVES BLĪVUMS Z/G "A" 23.7%	PIEZĪMES
B/N	Drupas	986.3 m²			
1300 009 1101 001	Administrācijas ēka	258.6 m²			
	KOPĀ	1244.9 m²			
PLĀNOTAIS ZEMESGABALS "A", Z/G PLATĪBA 10 090 m², ADRESE ĒRGĻU IELA 2A, JŪRMALA					
1300 009 1101 002	Rekonstruējama savrupmāja - būvniecības procesā	1220.2 m²		ESOŠAIS APBŪVES BLĪVUMS Z/G "B" 16.1%	Saskaņā ar Būvvaldē 23.08.2011. akceptēto projektu Nr.1294 „Dzīvojamās mājas rekonstrukcija ", un būvatļauju ēkas (būves kadastra apzīmējums 13000091101002) rekonstrukcijai par dzīvojamo māju - savrupmāju bez apjoma palielināšanas, kas izdota saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes 2011.gada 25.augusta lēmumu Nr.1311.
B/N	Plānotā Saimniecības ēka	404.5 m²			
	KOPĀ	1624.7 m²			

Saskaņā ar inventarizācijas datiem - esošās administrācijas ēkas kadastra Nr.13000091101001 Ērgļu ielā 2A, būvtilpums ir 942 kub.m. Zemesgabalā esošo drupu būvtilpums nav nosakāms.

Rekonstruējamās ēkas (klubs –ēdnīca) 13000091101002, būvtilpums ir 17808 kub.m., apbūves laukums 2164.2 kv.m

Saskaņā ar inventarizācijas datiem esošajām ēkām nav pagrabstāva.

Detālplānojuma risinājumā plānotie apbūves rādītāji tiek noteikti atbilstoši atļautajai izmantošanai **Kūrorta teritorijā (6K1) -** atļautais apbūves blīvums - 30%; minimālā brīvā teritorija - 40%; samazinot intensitāti no 150% uz 105%, un samazinot maksimālo ēkas augstumu no 20m, 5 stāvi uz **15m, 3,5 stāvi.**

Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā. Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu, secināms, ka 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.

Zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, bet saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri). Detālplānojuma teritorijā atļautais ēkas augstums ir 20 metri.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība" prasības.

Plānotās apbūves realizēšanai zemesgabalā nav nepieciešams veikt meža atmežošanu, apbūves zonā, piebraucamo ceļu vietās un inženierkomunikāciju koridoros. Meža daļā saglabājams dabīgais reljefs un meža zemsedze. Apbūve plānota ārpus meža zemes.

Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši apkārtējās vides raksturam. Kā priežu mežiem raksturīgas augu sugas, ko izmantot apstādījumos ir kadiķi, virši, mētrāji, kreimenes, auzenes u.tml. Labiekārtošanas procesa laikā, norādītajā apbūves zonā, saglabājami dabiski augošie koki, dabiskais reljefs un pēc iespējas plašākā teritorijā arī dabiskā zemsedze.

Teritorijas dabas vides saglabāšanai un atjaunošanai jāveic:

- jaunu, biotopam atbilstošu koku stādīšanu, kompensējot novājinātos, bojātos un izcērtamos kokus, detālplānojumā norādītajā meža zemes teritorijā, biotopa teritorijā un saglabājamā reljefa zonā;
- zemsedzes atjaunošana, uzturēšana un kopšana apbūves zonas labiekārtojuma teritorijā.

Teritorijas dabas vides saglabāšanas un atjaunošanas mērķis ir panākt Mežainas piejūras kāpas biotopam pietuvinātu dabas vidi. Īpaši svarīgi tas ir veicot nevajadzīgo būvju (ūdens rezervuāra) un komunikāciju demontāžas procesā kāpu meža teritorijā.

Detālplānojumam ietvaros izstrādāts sertificēta sugu un biotopu jomas eksperta atzinums Nr.SE-2014/1. Bioloģiskās izpētes rezultāti pievienoti detālplānojuma izstrādes materiāliem.

Bioloģisko izpēti veikusi sertificēta eksperte Sindra Elksne (Sert.Nr.120), un

atbilstoši 16.03.2010. MK noteikumu Nr.267 4.3.punktam eksperts ir atbildīgs par sniegtā atzinuma atbilstību situācijai dabā atzinumā norādītajā teritorijas apsekošanas laikā.

Apsekošanas datums 16.09.2014.

Saskaņā ar Atzinuma secinājumiem un rekomendācijām, apsekotajā teritorijā netika konstatētas ne īpaši aizsargājamo vaskulāro augu sugas, ne arī īpaši aizsargājamie Latvijas un Eiropas Savienības biotopi. Ierobežojumi teritorijas turpmākai izmantošanai galvenokārt saistīti ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto ierobežojumu ievērošanu un Baltijas jūras Rīgas jūras līča krasta kāpas aizsargjoslas ierobežojumiem.

Izvērtējot autostāvvietu izvietojuma risinājumus zemesgabalā, ir lietderīgi izmantot pagrabstāvu. Šādi tiek samazināts autostāvvietu izvietojums zemesgabala labiekārtojuma teritorijā, kā rezultātā tiek maksimāli izmantota zemesgabala brīvā teritorija zaļajai zonai un nodrošināta iespēja plašai teritorijas apzaļumošanas plānošanai un estētiskas pilsētvides veidošanai atbilstoši kūrorta statusam.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts 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.

Ieteicamā transporta kustība piekļūšanai plānotajiem kūrorta objektiem risināma kompleksi ar blakus esošā zemesgabala Zigfrīda Meierovica prospektā 43 detālplānojuma izstrādes risinājumiem turpmākā plānošanas un projektēšanas gaitā. Ņemot vērā to, ka blakus esošais zemesgabals Zigfrīda Meierovica prospektā 43, Jūrmalā arī ir detālplānojuma Jūrmalā Ērgļu ielā 2A ierosinātājas īpašums, turpmākajā plānošanas un detālplānojuma zemesgabalam Zigfrīda Meierovica prospektā 43, Jūrmalā izstrādes gaitā izskatāma iespēja zemesgabalu apvienošanai vai kompleksai izmantošanai, lai uzlabotu piekļuvi kultūras piemineklim „Tornis ar galeriju" valsts aizsardzības Nr.5594, nodrošinot pieminekļa apsaimniekošanai labvēlīgāku vidi.

Transporta un gājēju kustībai izmantojama centrālā ieeja teritorijā - vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis „Vārti ar mūra sētu" (valsts aizsardzības Nr.5595). Centrālā, vēsturiski izveidotā iebrauktuves ass ar noslēgumu - skulptūru vēsturiskās ēkas priekšpagalmā, saglābjama kā galvenais transporta kustības akcents.

Teritorijā nav paredzēta ielu sarkano līniju korekcija. Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, 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.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas hidranta zemesgabalā Zigfrīda Meierovica prospektā 43, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Papildus ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 155.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. 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 piekļūšanu atbildīgajiem dienestiem jebkurā laikā.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

Plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,42kV elektropārvades līniju izbūvei. Slodžu aprēķins ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Detālplānojumā teritorijā atrodas AS Latvenergo piederošas komunikācijas, kuru pārbūves un vai pārvietošanas priekšlikumi jāizvērtē kontekstā ar plānotās apbūves tehniskā projekta risinājumiem.

Ja esošās elektroapgādes vai apgaismojuma komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai 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 izvēlētā apbūves veida, no ~20 kW (savrupmājai) līdz ~300 kW (kūrorta objektiem).

Detālplānojuma izstrādes gaitā tika saņemti AS "Sadales tīkls" nosacījumi un tehniskie noteikumi par elektropārvades kabeļlīnijas pārbūvi zemes īpašumā Ērgļu ielā 2A, Jūrmalā; 30.09.2016. 30KI20-03.02/2233, kas pievienoti detālplānojuma 3.sējumā.

Uz privātas zemes esošās līnijas pārbūvi var veikt tikai gadījumā, ja pārvietošanas ierosinātājs (zemes īpašnieks) ir gatavs segt nepieciešamo darbu izmaksas. Pārvietošanas izmaksās tiek iekļautas projektēšanas un būvniecības darbi. Šādu kārtību nosaka likumdošana.

"Enerģētikas likuma" 23.panta 2.daļa nosaka, ka "esošo energoapgādes uzņēmumu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem."

"Aizsargjoslu likuma" 35.panta 6.daļa nosaka, ka juridiskajām un fiziskajām personām, veicot aizsargjoslās darbus, kuru dēļ ir nepieciešams pārbūvēt objektus vai aizsargāt tos no bojājumiem, pārbūves vai aizsardzības darbi ir jāveic par saviem līdzekļiem pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku vai pēc savstarpējās vienošanās jāsamaksā par šiem darbiem."

Energoobjektu statusu un ekspluatācijas drošību uz privātīpašumā esošām zemēm sargā "Aizsargjoslu likums". Likumā energoapgādes uzņēmumiem ir noteiktas šādas tiesības:

- Kabeļu līnijām ar spriegumu līdz 20kV tiek noteikta 1m aizsargjosla uz katru pusi no līnijas ass. Aizsargjosla īpašuma tiesību dokumentos tiek klasificēta kā zemes īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājums.
- Līnijas aizsargjoslas teritorijā zemes īpašniekam jānodrošina piekļūšana elektrisko tīklu objektiem, kā arī ierīkojot nožogojumus un veicot citus darbus, jāsaglabā pievedceļi un pieejas elektriskajiem tīkliem un to būvēm (35.pants 7.daļa, 45.pants 2.daļa).
- Līnijas aizsargjoslā aizliegts celt ēkas un būves bez komunikāciju īpašnieka atļaujas (45.pants 5.daļa).

Elektroapgādes tehnisko shēmu jārealizē, noslēdzot līgumu ar AS „Sadales tīkls" par elektrotīklu pārbūvi, iesniedzot AS „Sadales tīkls" Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā, Rīgas ielā 14, Līčos, Stopiņu novadā, izstrādātas elektroapgādes tehniskās shēmas divus oriģināla eksemplārus papīra formā ar visiem, saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktajiem nepieciešamajiem, oriģinālajiem skaņojumiem un divas elektroapgādes tehniskās shēmas kopijas papīra formā, kā arī vienu kopiju elektroniskā veidā kompaktdiskā, kurā jābūt ieskenētai pilnai elektroapgādes tehniskai shēmai (katra lapa) ar visiem saskaņojumiem un piezīmēm no skaņotājiem .pdf formātā, trases plāns un principiālā shēma .dwg formātā un specifikācijas un darbu apjomi .xls formātā.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrouzskaiti paredzēt ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, izstrādājot tehnisko projektu. 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.

Ērgļu ielas posmā pie detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežas, jāveic labiekārtojums gājēju plūsmas organizēšanai un izejai uz jūru. Apgaismojuma koncepcija izstrādājama labiekārtojuma projekta ietvaros.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā gāzes vada Zigfrīda Meierovica prospektā.

Detālplānojumā norādīta perspektīvā gāzesvada novietne inženierkomunikāciju koridoros, saskaņā ar teritorijas plānojumā paredzēto gāzes apgādes shēmu.

Paredzēt iespēju gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, gāzes vada izbūves vai rekonstrukcijas gadījumā pieprasīt tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas Zigfrīda Meierovica prospektā līdz plānotajām ēkām. 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. Saglabāt esošās SIA „Lattelekom" komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Siltumapgāde.

Detālplānojuma teritorijā atrodas SIA „Jūrmalas siltums" centralizētās siltumapgādes zonā. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti". Ēkas siltumapgādei iespējams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas, gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūknis iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā to, ka zemesgabals atrodas krasta kāpu aizsargjoslā, un daļēji meža zemes teritorijā, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot saules enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai plānotajās ēkās. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija".

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējama objekta siltumapgādes pievienošana pie centralizētās siltumapgādes.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Detālplānojuma teritorijā atrodas inženierkomunikāciju pievads lietus kanalizācijas sistēmai, kas paredzēts lietus ūdens novadīšanai no detālplānojuma teritorijas un nav pievienots citām sistēmām, kā arī detālplānojuma teritoriju nešķērso lietus kanalizācijas cauruļvadi, kas novadītu lietus ūdeni no citiem zemesgabaliem. Detālplānojuma teritorijā neatrodas meliorācijas būves. Detālplānojumā nav paredzēts skart pastāvošo lietus kanalizāciju - to demontēt, pārbūvēt vai izbūvēt jaunus elementus. Ja radīsies nepieciešamība demontēt, pārbūvēt vai izbūvēt lietus kanalizāciju, plānojot perspektīvo apbūvi, tas tiks risināts, izstrādājot būvprojektu plānotajai apbūvei.

Lietus kanalizācijas cauruļvadi ir izbūvēti savrupmājas jaunbūves projekta ietvaros, kas Būvvaldē akceptēts 23.011.2011. Nr.1244 - tie uzturami atbilstoši labas prakses principiem, atbilstoši pastāvošajai situācijai. Teritorijas labiekārtojums risināms plānotās apbūves būvprojekta izstrādes gaitā.

Sadzīves notekūdeņus iespējams novadīt uz pastāvošo sadzīves kanalizācijas kolektoru Zigfrīda Meierovica prospektā. Nav plānota sadzīves notekūdeņu novadīšana lietus kanalizācijā.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgādi nodrošināt no Zigfrīda Meierovica prospektā esošā ūdensvada. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām Zigfrīda Meierovica prospektā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves". Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.