

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 3 uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 13.marta lēmumu Nr.124 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 3” un 2016.gada 25.februāra lēmumu Nr.66 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 3, darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. Ministru Kabineta (turpmāk tekstā MK) noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (spēkā līdz 01.05.2015.) un 14.10.2014. MK noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (spēkā no 01.05.2015.).

Detālplānojuma teritorijā paredzēts gan saglabāt vēsturisko apbūvi, gan realizēt jaunu apbūvi, pamatā saglabājot dzīvojamās apbūves funkciju.

Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir izmantoti M.Kalvānes 2014.gada aprīlī uzņemtie fotoattēli un materiāli no Jūrmalas pilsētplānošanas nodaļas arhīva.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt zemesgabala detālplānojumu Jūrmalā, Jūras ielā 3, 5453 kv.m. platībā, ar kadastra Nr.1300 009 1302 paredzot vēsturiskā apbūves restaurāciju (t.sk. būves pārvietošanu) un jaunu būvju izvietojumu, saskaņā ar plānoto (aļūauto) teritorijas izmantošanu „Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz)”.

Projekta uzdevumi:

1. Precizēt teritorijas apbūves nosacījumus un aļūauto izmantošanu.
2. Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
3. Noteikt apgrūtinājumus un aprobežojumus.
4. Nodrošināt piekļūšanu no pilsētas ielām.
5. Noteikt detālplānojuma realizācijas kārtību.



1.attēls. Skats no Jūras ielas uz detālplānojuma teritoriju.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Saskaņā ar detālplānojuma izstrādes uzsākšanas brīdī spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk tekstā – Saistošie noteikumi Nr.42) zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 3 atrodas “Jauktā dzīvojamās apbūves teritorija” (6JDz), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanos un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta lēmumu ir izdoti saistošie noteikumi Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk tekstā – saistošie noteikumi Nr.8), kuru īstenošana tika uzsākta 2016.gada 9.septembrī. Ar Saistošo noteikumu Nr.8 īstenošanas uzsākšanas brīdi ir atzīti par spēku zaudējušiem 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” apstiprinātā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” un grafiskās daļas kartes “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, “Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”, “Maksimālais apbūves blīvums”, “Būvju augstumu ierobežojumi”, “Apgrūtinājumi”, “Sarkano līniju plāns”, “Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas”, “Detalizētas plānošanas teritorijas”, “Spēkā esošie detālplānojumi” un “Plūdu riska teritorijas”. Saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (saistošie noteikumi Nr.8) 2493.punktu “*Detālplānojums, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam.*”, bet saskaņā ar 2494.punktu “*Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojums, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās.*”

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083). 1999.gadā Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcija ir izdevusi "Norādījumus 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.

1.3.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĒSTURISKAIS KONTEKSTS

Pašreizējā Majoru apkaimes teritorija ir bij. Majoru muižas zeme. Šīs zemes jau izsenis bijušas privātīpašums – tās piederējušas Kurzemes baronu Firksu dzimtai. Vēl 19.gs.vidū Majoru teritoriju aizņēma mežs, tai cauri gāja tikai ceļš gar Lielupes krastu no Dubultiem uz Bulduru pārceļtūvi. Pirmos vasarniekus pieņēma zemnieki savās mājās, bet pirmos zemesgabalus vasarnīcu būvei iznomāja pie Dubultu rajona robežas. Tieši šajā teritorijā, netālu no vēsturiskās Majoru un Dubultu robežas atrodas zemesgabals Jūras ielā 3, kas ir otrais Jūras ielas zemesgabals jūras pusē Majoros (skat.4 attēlu).

Tikai ap 1850.gadu sākās aktīvs zemesgabalu nomas process un ielu veidošana. Smilšu ieplakās – jomās paralēli jūrai veidojās pirmās ielas. Majoros, atšķirībā no Bulduriem apbūvēja arī kāpas un pludmali. Kopš dzelzceļa atklāšanas 1877.gadā Majori veidojušies kā viens no dzīvākajiem centriem ar tirdzniecības un izprieču vietām.



**САНАТОРИЯ И ВОДОЛЕЧЕБНИЦА
МАРИЕНБАДЪ**

въ Дуббельн-Мајоренгофъ, на Рижскомъ вѣморъѣ,
близъ города Риги (Лифляндской губерній)

Владѣлецъ и заведующій врачъ:
Д-ръ мед. Францискъ-университета
Т. фонъ БЕТТИХЕРЪ • ТЕЛ. 20

Заведеніе открыто въ теченіи
всего года

ПРЕИМУЩЕ ЧАСЫ:
Лѣтомъ ежедневно отъ
9½—11½ и 3½—4½

Лѣтній сезонъ: съ 20 мая до 1 сент. • Зимній сезонъ: съ 1 сент. до 20 мая

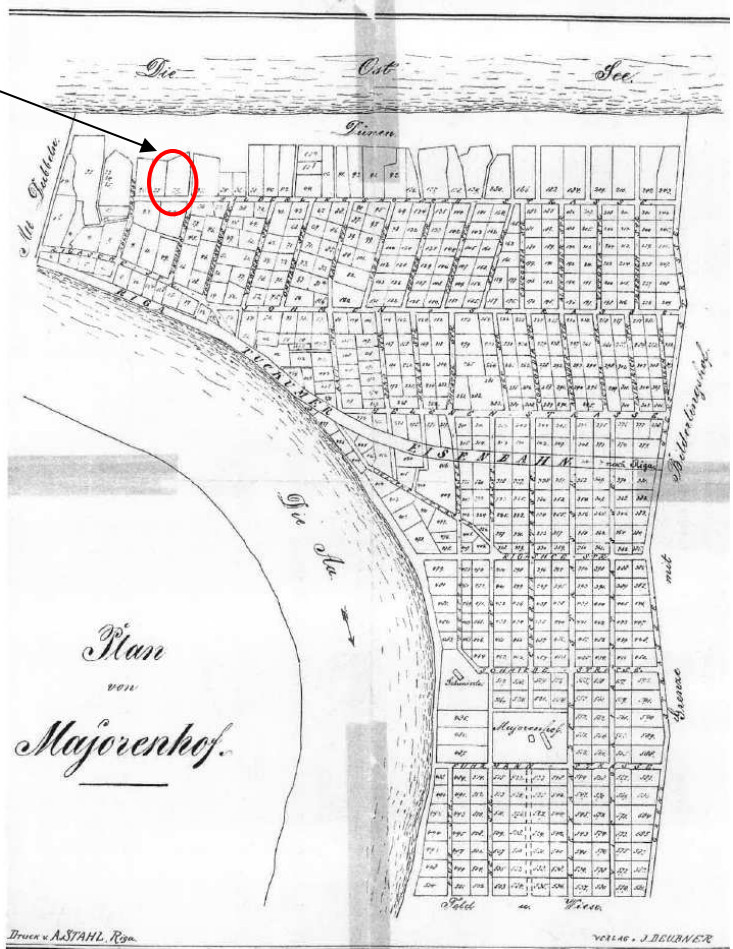
Камнаты съ полами, пансионеры
съ теплыми морскими ваннами
20 руб. въ недѣлю и дорожѣ

Водолеченіе въ разныхъ видахъ:
минеральныя ванны, леченіе
электричествомъ, массажа —
ручной и вибраціонный —
Солнечныя и воздушныя ванны

39

2., 3.attēls. Majoru dzelzceļa stacija, 19.gs.beigas un Sanatorijas “Marienbāde” reklāma

Detālplānojuma teritorija



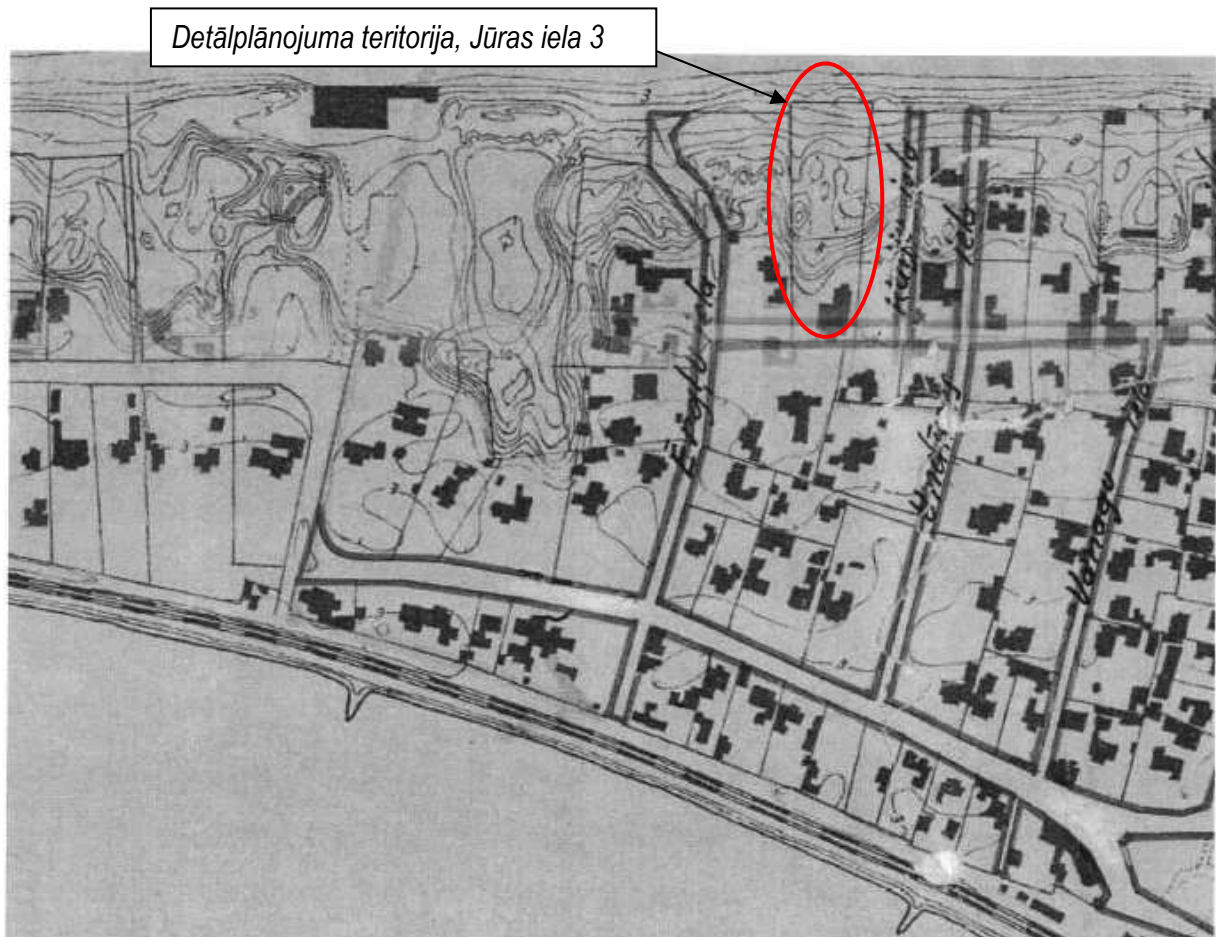
4.attēls. Majoru muižas plāns, 19.gs.beigas.

1.3.2. VĒSTURISKĀ ARHITEKTŪRA

Jūrmalas pilsētas vēsturiskā arhitektūra ir kūrorta kultūrvides neatņemama sastāvdaļa. Tā veidojusies atbilstoši vietas savdabībai. Majori ir vienīgā vieta Jūrmalā, kur apbūvē ne tikai jūras kāpu, bet jau 19.gs. beigās riskēja un apbūvēja kāpas ziemeļu nogāzi līdz pat pludmalei. Majoru apbūve starp Jūras un Jomas ielām dod spilgtu priekšstatu par Jūrmalas arhitektūras stilistiku kopumā, kaut arī daudz interesantu un raksturīgu celtnu ir arī citās ielās (Lienes, Pilsoņu, Viktorijas, Konkordijas u.c.).

Lielākā daļa, galvenokārt dzīvojamās ēkas, ir koka vēsturiskā apbūve. Koks dzīvo un elpo līdz ar temperatūras un mitruma maiņu, līdz ar to ir piemērots Jūrmalas klimatam. Tai pašā laikā arī mūra celtnes, vismaz līdz padomju okupācijas laikam celtās, nav pretrunā ar Jūrmalas kultūrvidi, jo to nav daudz. Jūrmalā raksturīgi bija izbūvēt ne vien dzīvojamās ēkas, bet gan arī to saimniecības ēkas, kā arī veidot dārzu arhitektūru. Gandrīz vienmēr mājas apkārtnē bija dārza lapenes, soliņi, dekoratīvās atbalsta sienas ar terasēm, retāk strūklakas, pergolas vai grotas. Tāpat arī tradicionāli bija īpaši veidoti ieejas vārtiņi un žogi.

Pēc otrā pasaules kara, padomju vara savu ekonomisko iespēju robežās īstenoja Jūrmalā Vissavienības kūrorta attīstības koncepciju. Zemesgabali Jūras ielā 1 un Jūras ielā 3 tika iekļauti blakus esošās Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” teritorijā (bij. sanatorija „Marienbāde”). Virs Ērgļu ielas tika izbūvēts gājēju tiltiņš, kas savienoja gājēju takas kāpu zonā abpus Ērgļu ielai, tādējādi funkcionāli pievienojot sanatorijas teritorijai arī zemesgabalu Jūras ielā 1 un 3 kāpu zonu kā sanatorijas parka daļu.



5.attēls. Majoru – Dubultu plāna fragments, 1936.gads.



6.attēls. Majoru zemes īpašumu plāna fragments, 1940.gads

Ēka Jūras ielā 3

Zemesgabalā Jūras ielā 3 atrodas koka dzīvojamā ēka – arhitektūras piemineklis, vēsturiska vasarnīca. Ēka celta 1897.gadā un ir izcils historisma arhitektūras piemineklis, veidots neogotiskās arhitektūras tradīcijās. Taisnstūra asimetrisko apjomu ar plakano jumtu vainago neogotiskas dzeguļu joslas, stūra noslēgumi – dekoratīvas mašikulas. Īpaši spilgtas ir daudzveidīgās logailu variācijas. Zāles logiem Z-R stūrī ir diagonālkārtojuma logu šproses. Virsgaismas logiem efektīvi ir gotikai raksturīgie smailloka un āboliņlapas motīvi. Balkona margām – čuguna lējuma augu lapu formas. Apjoma stūrus grezno neogotikas stila koka vāzes.



7.attēls. Ēka zemesgabalā Jūras ielā 3 – fasādes projekta fragments.

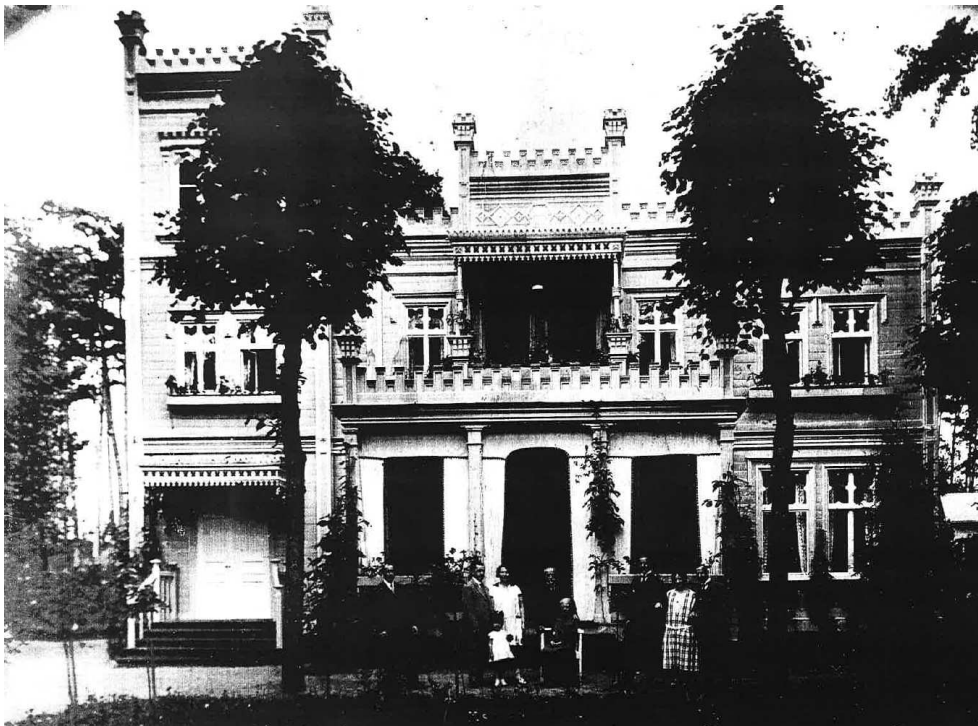
1920.-30.gados ēka vēsturiski saistīta ar latviešu operdziedātāju Ādolfu Kaktiņu. 1945.gada 30.janvārī ar V.Molotova rīkojumu Jūras iela 3 un vēl aptuveni 20 ēkas tika nodotas Baltijas jūras kara flotes sanatorijai. Līdz 1960.tiem gadiem ēkā atradās klubs un dzīvokļi. Zemesgabalā bija izbūvēta arī katlu māja (šodien nojaukta).

Pēc Padomju armijas aiziešanas no Latvijas, sanatorijas ēkas un būves pārņēma A/S "Marienbāde". Tā kā ēka atradās A/S "Marienbāde" valdījumā, pilsētas dome noslēdza ar AS "Marienbādi" vairākus sadarbības līgumus par abpusēju līdzekļu ieguldījumu un Ēkas turpmāko apsaimniekošanu. Taču A/S "Marienbāde" līgumu nepildīja un nepiedalījās ēkas restaurācijā, līdz bankrotēja. Jūrmalas pilsētas dome nopirka īpašumus Jūras ielā 1 un Jūras ielā 3 par A/S "Marienbāde" siltumtīklu parādiem.

Jūrmalas pilsētas dome 1995.gadā uzsāka vasarnīcas Jūras ielā 3 restaurāciju (arh. T.Timpars). Kopējā projektā iesaistījās arī Pasaules pieminekļu fonds (WMF). Pēc nacionalizācijas 1940.gadā šī ēka atradās Padomju armijas rīcībā (Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” teritorijā). Tā netika savlaicīgi remontēta un 1993.gadā, armijai aizejot, bija nonākusi grausta stāvoklī. Restaurācijā piedalījās vietējie amatnieki, tika atjaunoti logi un durvis, nostiprināts karkass un pamati, restaurētas vitrāžas. Savulaik šī ēka bija paredzēta kā Jūrmalas domes kultūrvides centrs un Jūrmalas sadraudzības pilsētu viesu nams.

Jau 2000.gada maijā Jūrmalas pilsētas dome nolēma pārdot izolē nekustamo īpašumu Jūras ielā 3, bet tā paša gada septembrī no šī nodoma atteicās. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 26. septembra lēmumu Nr. 552 „Par restaurācijas darbu atjaunošanu arhitektūras pieminekļi Jūras ielā 3” tika nolemts turpināt uzsāktos ēkas restaurācijas darbus un Jūrmalas Kultūrvides centra izveidi. Pasaules Pieminekļu Fonds Kultūrvides centra izveidē ieguldīja 20 000,- ASV dolāru; privātie ziedotāji 9 800,- Ls.; valsts Inspekcija 400,- Ls. (Jūrmalas aizsardzības biedrības tīmekļa vietne - <http://www.jab.lv/kulturvesture>, resurss apskatīts 16.05.2014.).

Diemžēl Jūrmalas domei tā arī neizdevās ēkas restaurāciju pabeigt un tās apjoms faktiski tika tikai iekonservēts. Līdz ar to ēka nu jau vairāk kā 20 gadus netiek funkcionāli izmantota un apsaimniekota. 2007.gadā, Jūrmalas dome nolēma ēku nodot izolē, ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12. jūlija lēmumu Nr. 657 „Par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Jūras ielā 3 pārdošanu izolē”.



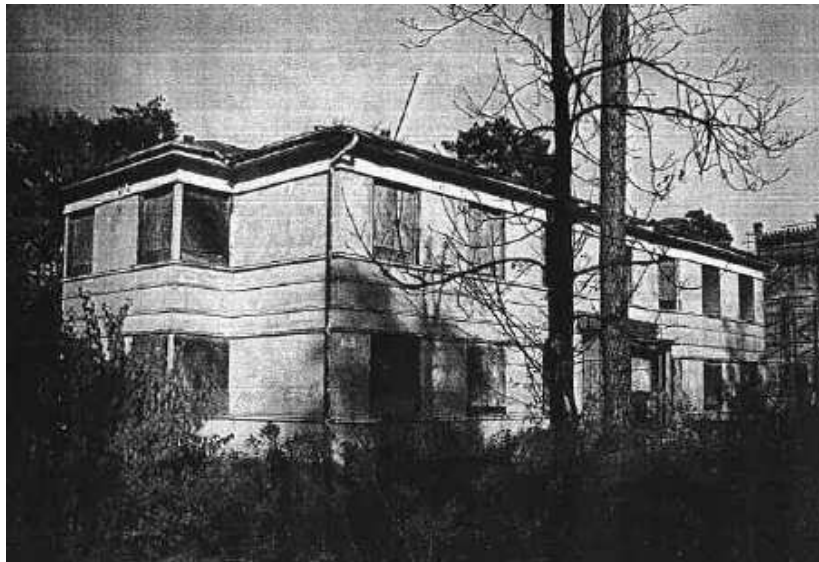
8.attēls. Ēka zemesgabalā Jūras ielā 3 – 20.gs. sākums.

Vēsturiskā apbūve Jūras ielā 1

20.gs. sākumā zemesgabalā Jūras ielā 1 atradās divas dzīvojamās ēkas (vasarnīcas) ar palīgēkām, kā to apliecina Majoru rajona plānu materiāli no 1936.gada un 1940.gada. Nav precīzu ziņu par šīs apbūves nojaukšanas laiku, bet tas acīmredzot ir veikts padomju varas gados, kamēr īpašumā saimniekoja Padomju armija.

Ir zināms, ka 1938.gadā zemesgabalā tika uzbūvēts tirdzniecības darbinieku biedrības atpūtas nams. Tā bija divstāvu, simetriskas kompozīcijas garenapjoma celtne, koka karkasa konstrukcijā ar apmetumu. Ēka bija veidota funkcionālisma stilistikā ar akcentētu horizontālu dalījumu. 1940.gadā nekustamais īpašums bija Latvijas kredītbankas īpašums. 1945.gada 30.janvārī ar V.Molotova rīkojumu Jūras iela 1 un vēl aptuveni 20 ēkas tika nodotas Baltijas jūras kara flotes sanatorijai.

Jau 1996.gada vēstures un kultūras pieminekļa zinātniskās projekta dokumentācijas izstrādāšanas, remonta un restaurācijas darba uzdevumā tika minēts ka ēka ir daļēji sabrukusi – iekritis starpstāvu pārsegums, mehāniski izlauzti logi, bojāti pamati, satrupējusi koka apakšējā vainagdaļa, vietām nokritis apmetums. Tomēr ēka tika nojaukta tikai 2013.gadā, saskaņā ar 2013.gada 8.februārī Jūrmalas pilsētas būvvaldē saskaņotu pamatceltnes nojaukšanas projektu (SIA "Evolvente", 2013).



9.attēls. Ēka zemesgabalā Jūras ielā 1, pirms nojaukšanas, 2012.gads (foto SIA "Evolvente")

Tieši pretī detālplānojuma teritorijai atrodas zemesgabals un **vēsturiska dzīvojamā ēka Jūras ielā 2**. Ēka celta ap 1909.gadu, piebūve - 1997.gadā. Divstāvu celtne ar belvedēru. Klasiskās arhitektūras tradīciju izmantojums. Pēc detaļu bagātības un konstrukciju monumentalitātes šī ir krāšņākā no neoklasicisma stilā celtajām koka celtnēm Jūrmalā. Celtne ir asimetriska, tās veidolu bagātina terases un pamatstāva kolonnu pergolas.

Dzīvojamā ēka Jūras ielā 6 celta 1913.gadā. Viena no celtnēm, kas veido Jūras ielas koptēlu. Divstāvu ēkai ir izteismīgs asimetrisks apjoms, tornītis akcentē vertikālās līnijas, kopumā radot viegluma iespaidu. Jumta veidojumā bagātīgi izmantots kokgriezumu dekors.



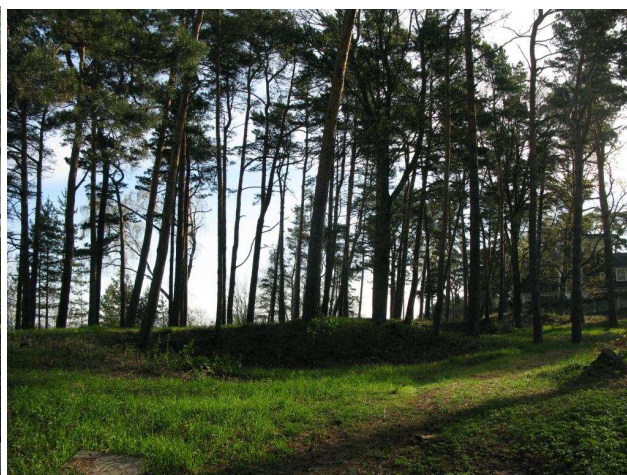
10.attēls. Esošā apbūve zemesgabalos Jūras ielā 2 un 4.

1.3.3. ESOSĀ SITUĀCIJA

Zemesgabals Jūras ielā 3 atrodas kvartālā starp Jūras ielu, Ērgļu ielu, Kaiju ielu un pludmali, pirmajā apbūves rindā pie pludmales. Līdz ar to, detālplānojuma teritorija robežojas ar Jūras ielu dienvidu pusē, ar pludmali – ziemeļu pusē, ar šobrīd neapbūvētu zemesgabalu Jūras ielā 1 rietumu pusē un ar apbūvētiem zemesgabaliem Kaiju ielā - austrumu pusē.

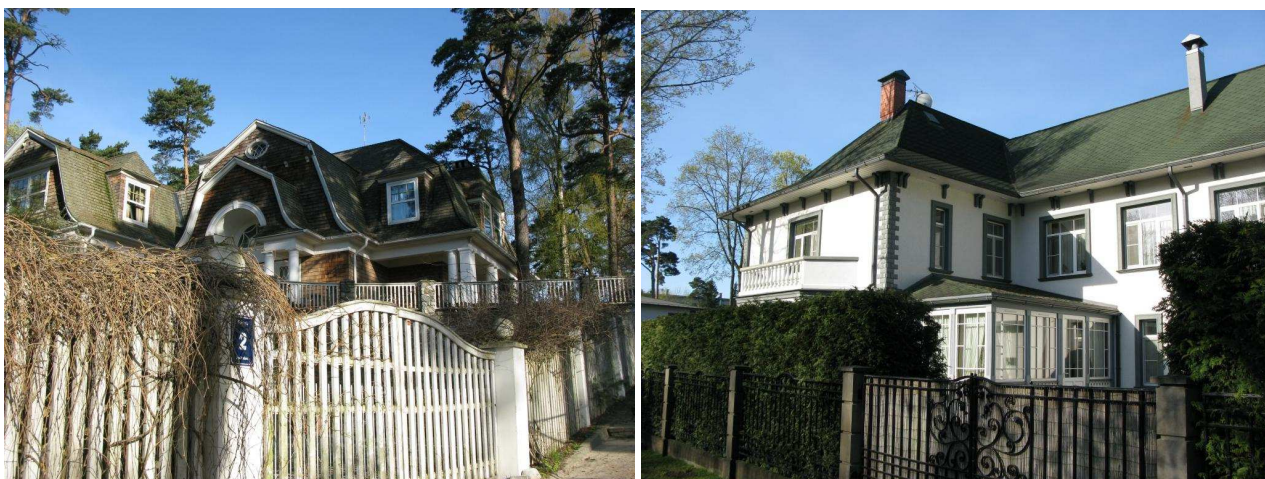
Zemesgabals Jūras ielā 3 ir apbūvēts. Uz tā atrodas divstāvu koka vasarnīcas ēka, kura nav apdzīvota (skat paskaidrojumu raksta sadaļu 1.3.2.).

Zemesgabalā ir izbūvētas ēkas inženierapgādei nepieciešamas inženierkomunikācijas, kā arī ir saglabājušās inženierkomunikācijas, kas savulaik bija nepieciešamas katlu mājas darbībai zemesgabalā – gāzes vada ievads, siltumtrase, elektrokabeļu līnijas. Zemesgabalu šķērso centralizētās siltumapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes tīklu līnijas, kas apkalpo blakus esošos zemesgabalus un ēkas Jūras ielā un Kaiju ielā.



11., 12.attēls. Esošā iebrauktuve zemesgabalā Jūras ielā 3 un kāpu mežs zemesgabalā.

Kaiju ielas apbūves zemesgabali ir salīdzinoši mazi un blīvi apbūvēti. Jau pirms 1940.gada šajā Kaiju ielas pusē, kas piekļaujas pie zemesgabala Jūras ielā 3, bija izveidoti divi, salīdzinoši nelieli zemesgabali, bet Zemes reformas laikā tika izveidots vēl trešais. Visos zemesgabalos ir realizēta faktiski jauna apbūve – rekonstruējot vēsturiskās ēkas, vai izbūvējot jaunas.



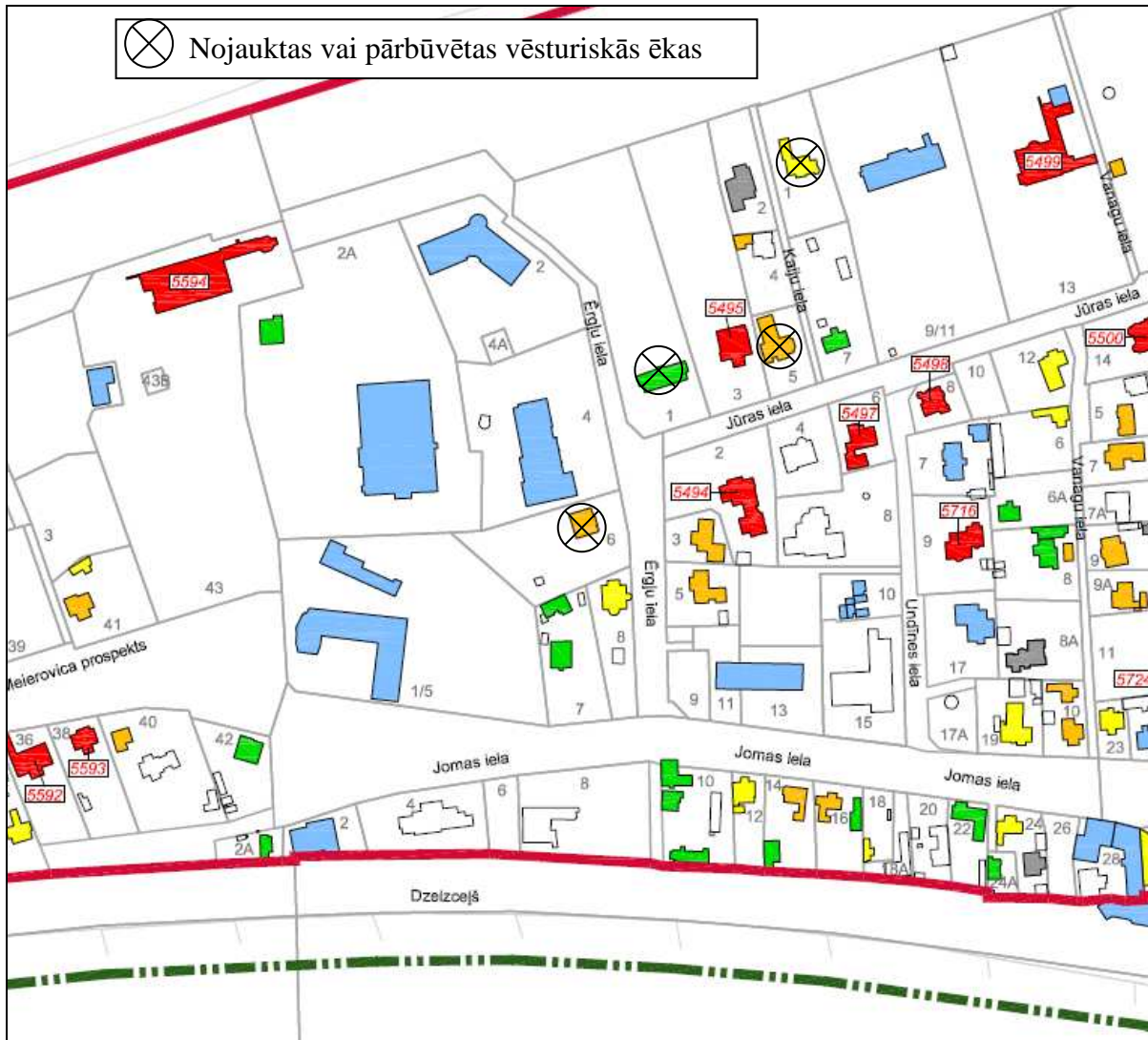
13., 14.attēls. Esošā apbūve Kaiju ielā 2 un Jūras ielā 5.

Ērgļu ielas otrā pusē atrodas bijušās sanatorijas “Majori” (vēlāk - „Marienbāde”) ēkas un būves. Zemesgabalā Ērgļu ielā 2 atrodas bij. sanatorijas guļamkorpuss (5.stāvu ēka), kas jau vairāk kā 15 gadus nav apsaimniekots un faktiski atrodas grausta stāvoklī.

Zemesgabalā Ērgļu ielā 4 atrodas 11 stāvu ēka, kas 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 perspektīvi, gan iezīmējot gan Majoru - Dubultu rajonu robežu, gan norādot uz pāreju no vēsturiskās uz mūsdienu arhitektūru.



15., 16.attēls. Esošā apbūve Ērgļu ielā.



17.attēls. Vēsturiskās apbūves izvērtējuma fragments no Jūrmalas Teritorijas plānojuma (2012.gads).

Detālplānojuma ietvaros galvenokārt ir izvērtētas ēkas un būves, kas atrodas detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā, kā arī apbūves kvartālos no Emelīnas ielas Dubultos līdz Vanagu ielai Majoros, un starp Jomas ielu un pludmali. Atbilstoši spēkā esošās apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa (autors – Jūrmalas dome un SIA „Grupa 93”, 2012.gads), un veicot teritorijas apsekošanu dabā ir konstatēts ka šajā Majoru - Dubultu rajonu daļā ir saglabājušies 7 valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, 6 kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas (kas saglabājamās vai rekonstruējamas), un 5 ēkas, kas noteiktas kā vēsturiskās fona apbūves ēkas. Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada. (Skat. 15.attēlu).

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta Jūras ielas ziemeļu puses vēsturiskās apbūves izvietojuma analīze visā Jūras ielas garumā no Ērgļu ielas līdz Turaidas ielai. Veiktās analīzes rezultātā tika konstatēts, ka esošā vēsturiskā apbūve nav izvietota uz vienotas būvlaiķes, un pat viena kvartāla robežās vēsturisko ēku attālumi līdz Jūras ielas sarkanajai līnijai ir ļoti atšķirīgi.

Analīzes rezultāti ir apkopoti zemāk pievienotajā tabulā.

Analīzē iekļauto kvartāla robežas starp ielām (no – līdz)	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības / ēkas adrese	Esošais attālums no vēsturiskās ēkas fasādes līdz Jūras ielas sarkanajai līnijai
Ērgļu iela – Kaiju iela	1300 009 1302	Jūras iela 3	17,1
	1300 009 1305	Jūras iela 5 (pārbūvēta vai jaunbūve)	13,9
Kaiju iela – Vanagu iela	1300 009 1402	Jūras iela 7	9,7
	1300 009 1403	Jūras iela 9	82
	1300 009 1404	Jūras iela 11	59,9
Vanagu iela – Tirgoņu iela	1300 009 1407	Jūras iela 21	10,6
Tirgoņu iela - Pilsoņu iela	1300 009 1510	Jūras iela 29	12,7
	1300 009 1502	Jūras iela 31	13,9
	1300 009 1504	Jūras iela 33	28,4
	1300 009 1505	Jūras iela 35	20,6
	1300 009 1506	Jūras iela 37	16,6
	1300 009 1508	Jūras iela 39	6,6
Teātra iela – Konkordijas iela	1300 009 1702	Jūras iela 47	12,6
Konkordijas iela - Viktorijas iela	1300 009 1807	Jūras iela 53	21,6
Viktorijas iela – Kaudzīšu iela	1300 009 1801	Jūras iela 55	20,1
	1300 009 1802	Jūras iela 57	4,8
Kaudzīšu iela - Turaidas iela	1300 009 1803	Jūras iela 59	20,9
	1300 009 1805	Jūras iela 61	23,7

Jūras ielas ziemeļu puses zemes gabaliem, kas stiepjas no jūras ielas līdz pludmalei, kas atsevišķos gadījumos ir sadalīti arī sīkāk, ir raksturīgas divas būvlaides, attiecīgi izvietojot ēkas gan tuvāk pie Jūras ielas, gan arī zemes gabala dziļumā – tuvāk pie kāpām. Divas no analizētajām ēkām (Jūras ielā 9 un 11) ir izvietotas uz t.s. otrās būvlaides, tuvāk pie kāpām, un turpmākajā analīzē nav ņemtas vērā. Savukārt pirmās būvlaides līnija ir konstatēta no 4,8 – 28,4 metru attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas, vai vidēji 16 metru attālumā, kas ir tuvāk nekā šobrīd atrodas vēsturiskā ēka Jūras ielā 3. Tomēr Jūras ielai 3 tuvāk esošās vēsturiskās ēkas – Jūras ielā 7 un 21 atrodas vidēji 10 metru attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. Detālplānojuma risinājums.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt esošās apbūves restaurāciju un jaunu apbūvi zemes gabala vidusdaļā, saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem – pieļaujot gan jaunas savrupmājas, gan daudzfunkcionālas ēkas būvniecību. Esošās ēkas restaurācijas mērķis ir - atjaunot vasarnīcas ēkas Jūras ielā 3, Jūrmalā (valsts aizsardzības nr. 5495) vēsturisko un funkcionālo identitāti un nodrošināt dzīvojamās ēkas atjaunošanu, tās arhitektoniski māksliniecisko un kultūrvēsturisko vērtību fiksāciju un saglabāšanu atbilstoši restaurācijas darbu ētikai, metodiskajai bāzei un augstvērtīgiem amatnieciskajiem standartiem.

Pamatojoties uz līgumu ar nekustamā īpašuma Jūras ielā 3, Jūrmalā īpašnieku, SIA "KasunK.Studija" 2014.gadā sagatavoja restaurācijas koncepciju (skat. detālplānojuma pielikumu sadaļā), kas 2014.gada decembrī iesniegta un izskatīta Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā.

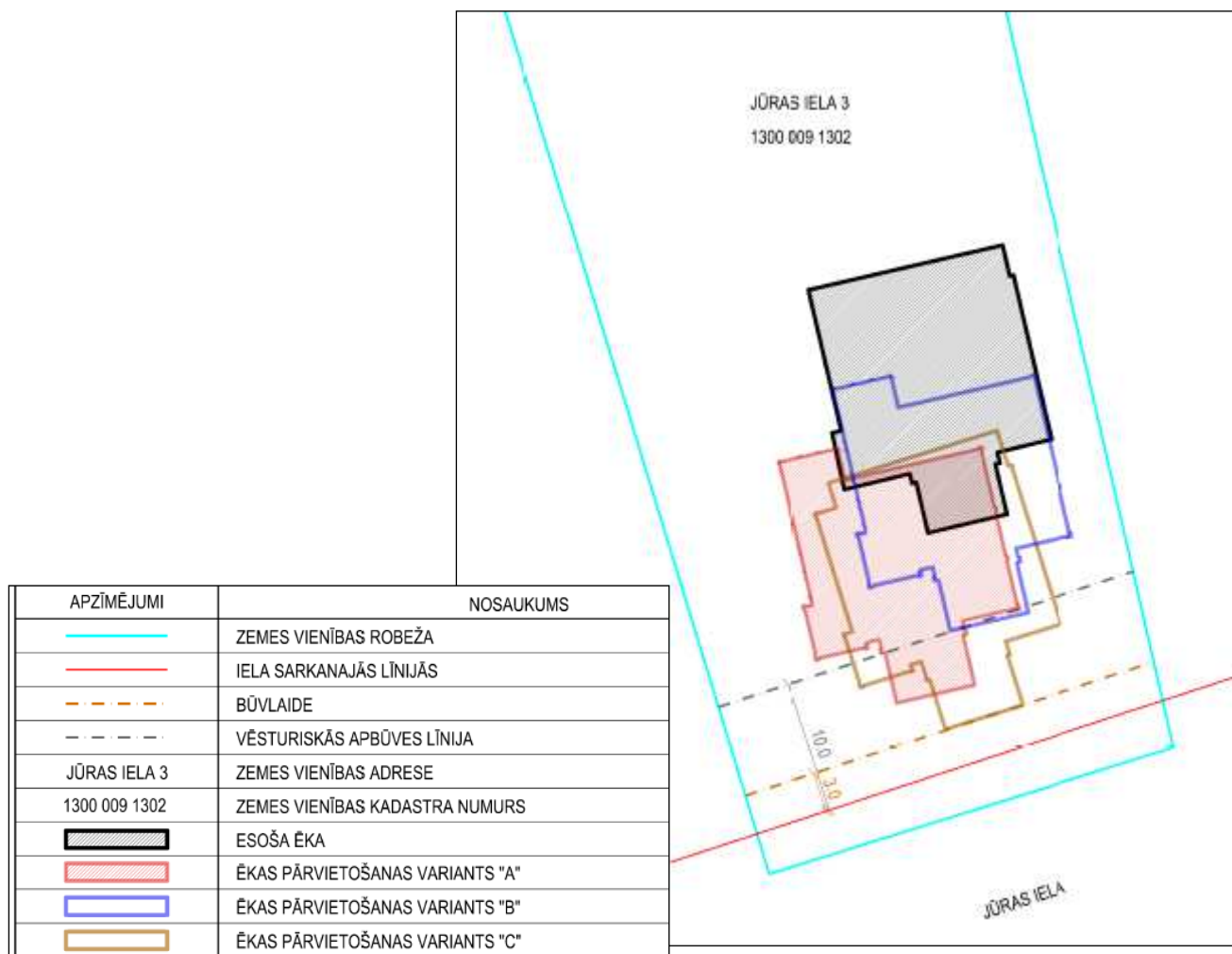
Ēkas restaurācijas koncepcija paredz:

- saglabāt ēkas arhitektonisko identitāti vides kontekstā, nodrošināt šobrīd esošo arhitektonisko detaļu saglabāšanu un konservāciju;
- atjaunot ēkas funkcionālo identitāti – dzīvojamā ēka (nomas apartamenti);
- rekonstruēt ēkas apjomu un arhitektonisko risinājumu, paredzot arhitektonisko detaļu un elementu saglabāšanu un restaurāciju;
- rekonstruēt ēkas fasādes; izskatīt iespēju atsevišķas fasādes daļas restaurēt; izskatīt iespēju ekspanēt (izcelt) restaurēto fasādes daļu;
- nodrošināt pasākumu kompleksu (konservāciju) esošo arhitektonisko detaļu un to attīstības secības saglabāšanai;
- nodrošināt rekonstrukcijas restaurācijas darbu procesu ar atbilstošu restaurācijas uzraudzību, veicamo procesu fiksāciju un atbilstošas dokumentācijas sagatavošanu.

Ēkas restaurācijas koncepcija pieļauj:

- ēkas novietnes maiņa gruntsgabalā, saglabājot debess pušu orientāciju un ēkas slīpo izvietojumu pret ielu, kā arī ekspanējot ielas frontē ēkas galvenās fasādes siluetu un fasāžu arhitektonisko un dekoratīvo detaļu piesātinātību;
- ēkas apjoma izmaiņas pagalma fasādēs, ja tas ir pamatots ar funkcionālu nepieciešamību, saglabājot arhitektoniski skaidri nolasāmu ēkas vēsturisko apjomu, atbilstoši kādam no būvperiodiem;
- atsevišķu konstruktīvo mezglu un ēkas apjoma daļu konstruktīvo risinājumu izstrādāšanu atbilstoši mūsdienu būvniecības priekšstatiem, saglabājot ēkas arhitektonisko identitāti un nodrošinot augstvērtīgu amatniecisko izpildījumu;
- ēkas inženiertehnisko sistēmu piemērošanu mūsdienu prasībām.

Zemesgabala sadale nav paredzēta, līdz ar to zemesgabals tiek saglabāts tā vēsturiskajās (sākotnējās) robežās un platībā, atbilstoši 19.gs. beigās plānotajai zemesgabalu struktūrai.



18.attēls. Ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas priekšlikumi.

Izvērtējot iespējamo ēkas novietnes maiņu, tika apskatīti trīs salīdzinoši atšķirīgi ēkas novietnes maiņas risinājuma varianti – “A”, “B” un “C” (skat.18.attēlu). Novietnes maiņas varianti tika sagatavoti gan ņemot vērā esošās ēkas novietnes vājās puses, gan saglabājamās vērtības, gan Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, gan detālplānojuma ietvaros veiktās izpētes.

1. Esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes raksturojums – ēka vēsturiski izvietota zemes gabala līdzenās daļas (starp ielu un kāpām) vidusdaļā, iesīpi pret Jūras ielu un ~17 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas un tikai 4 metru attālumā no zemes gabala austrumu robežas. Vēsturiski pie kāpām bijusi izvietota palīgēka, kā arī vēsturiskajai ēkai bijušas piebūves ēkas ziemeļu pusē, kas nav līdz mūsu dienām saglabājušās. 1936.gada un 1940.gada vēsturiskajos pilsētas plānos blakus zemes gabals (Jūras ielā 5) attēlots kā neapbūvēts (skat. 5. un 6.attēlu).

Esošajā pilsētībūvnieciskajā situācijā ēka Jūras ielā 3 atrodas tieši blakus ēkai Jūras ielā 5, kas ir izvietota blakus zemes gabalā tikai ~1-2 metru attālumā no zemes gabala Jūras ielā 3 robežas. Līdz ar to starp ēkām (no kurām viena ir koka ēka) nav iespējams nodrošināt minimālos attālumus (9-10 metri), ko nosaka Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība". Saskaņā ar minētā būvnormatīva 31.punktu, noteiktās ugunsdrošības atstarpes un minimālo ugunsdrošības attālumu līdz blakus esošo zemes vienību robežai var samazināt, ja starp būvēm ierīkota ugunsdroša siena, kas šajā gadījumā nav iespējams, jo ēka Jūras ielā 3 ir restaurējama koka ēka.

Virzoties pa Jūras ielu, virzienā no Majoriem uz Dubultiem (Jūras ielā ir organizēta vienvirziena autotransporta kustība Dubultu virzienā), esošo vēsturisko ēku Jūras ielā 3 aizsedz blakus zemes gabalā esošā ēka Jūras ielā 5, kas ir izvietota tuvāk Jūras ielai (~14 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas).



19., 20. attēls. Skats no Jūras ielas uz ēku Jūras ielā 3, pirms un pēc restaurācijas. (Foto un vizualizācijas autors, arh. J.Alksnis, 2014./2015.)

2. Esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas "A" varianta raksturojums - esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas "A" variants paredz ēku novietot tuvāk Jūras ielai, ņemot vērā detālplānojuma ietvaros veiktās analīzes rezultātā noteikto raksturīgo vēsturiskā apbūves līniju. Vēsturiskā apbūves līnija atrodas ~10 metru attālumā no

ielas sarkanās līnijas, un šajā variantā ēkas galvenās fasādes pamatsienas dienvidaustrumu stūris tiek izvietots uz šīs vēsturiskās apbūves līnijas, saglabājot ēkas ieslīpo novietojumu pret ielu. Verandas apjoms, kas kā mazāks un ar bagātīgi dekorēts, izvietojas tuvāk, taču nesasniedzot Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto būvlaidi gar Jūras ielu (3 metri). Ņemot vērā Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība", kā arī izvērtējot iespējami labāko ēkas novietojumu attiecībā pret zemes gabala austrumu un rietumu robežām, priekšlikums paredz izvietot ēku zemes gabala vidusdaļā, 9 metru attālumā no zemes gabala austrumu robežas.

3. Esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas "B" varianta raksturojums - esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas "B" variants paredz ēku novietot tuvāk Jūras ielai, ņemot vērā detālplānojuma ietvaros veiktās analīzes rezultātā noteikto raksturīgo vēsturiskā apbūves līniju. Vēsturiskā apbūves līnija atrodas ~10 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas, un šajā variantā ēkas verandas siena tiek izvietota aptuveni uz minētās vēsturiskās apbūves līnijas, saglabājot ēkas ieslīpo novietojumu pret ielu. Ēkas attālums no zemes gabala austrumu robežas faktiski netiek mainīts, tādējādi nav iespējams nodrošināt minimālos attālumus starp ēkām (9-10 metri), ko nosaka Latvijas būvnormatīvs LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

4. Esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas "C" varianta raksturojums - esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņas "C" variants paredz ēku novietot tuvāk Jūras ielai, ņemot vērā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto būvlaidi gar Jūras ielu (3 metri). Vienlaicīgi ēka ir arī atvirzīta no zemesgabala austrumu robežas, paredzot tās izvietojumu ~6 metru attālumā no zemes gabala austrumu robežas. Šāds ēkas izvietojums nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, bet nesaglabā ēkas ieslīpo novietojumu pret ielu, kā arī pilnībā neizpilda Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības, attiecībā uz minimālajiem attālumiem starp ēkām.

Salīdzinot izstrādātos priekšlikumus esošās ēkas Jūras ielā 3 novietnes maiņai, kā labākais un vienīgais risinājums tika atzīts ēkas izvietojuma "A" variants, sekojošu apsvērumu dēļ:

- nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem;
- atbilst Latvijas būvnormatīva LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasībām, attiecībā uz minimālajiem attālumiem starp ēkām;
- tiek saglabāts ēkas ieslīpains novietojums pret ielu;
- tiek ņemta vērā vēsturiskā apbūves līnija;
- tiek uzlabota ēkas vizuālā uztvere gan pretskatā no ielas (izvietojums zemes gabala vidusdaļā), gan virzoties pa Jūras ielu, virzienā no Majoriem uz Dubultiem, jo ēka vairs nav aizsegta ar blakus zemes gabalā esošo apbūvi.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina kultūrvēsturiskās vides maksimālu saglabāšanu, ņemot vērā Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 127.punktā noteiktos kritērijus:

- saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala ārējo robežu izmaiņas;
- saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar pārvietojamās vēsturiskās ēkas apjoma izvietojuma priekšlikumiem Jūras ielas telpā;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi, kā arī ēkas novietnes korekcijas gruntsgabalā, saglabājot debess pušu orientāciju un eksponējot ielas frontē ēkas galvenās fasādes siluetu un fasāžu arhitektonisko un dekoratīvo detaļu piesātinātību;
- detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi paredz mazās arhitektūras formas un citus labiekārtošanas elementus veidot tā, lai tie harmoniski iekļautos apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu. Žoga augstumam jābūt vienā

augstumā ar blakus esošā zemesgabala Jūras ielā 1 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar vēsturiskās apbūves arhitektūru, pēc iespējas izmantojot Jūrmalā un Majoru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus.

Ņemot vērā sagatavoto ēkas restaurācijas koncepciju un detālplānojuma ietvaros veikto esošo / vēsturisko būvlaižu analīzi gar Jūras ielas ziemeļu pusi, ir izstrādāts priekšlikums ēkas novietnes korekcijai gruntsgabalā. Detālplānojuma priekšlikumi par ēkas novietnes korekcijas iespējamiem risinājumiem un variantiem tika izskatīti Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā 14.04.2015., saņemot inspekcijas speciālistu rekomendācijas, kas tika ņemtas vērā turpmākajā detālplānojuma projekta izstrādē. Jautājums par arhitektūras pieminekļa pārvietošanu, kā vienīgo saglabāšanas iespēju saskaņā ar izstrādāto detālplānojumu, atkārtoti tika izskatīts Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā 19.07.2016., bet lēmums ar piekrišanu ēkas pārvietošanai ar nosacījumiem tika paziņots 29.07.2016., ar vēstuli Nr.02-01/2407.

Ņemot vērā zemesgabala pilsētībūvniecisko izvietojumu pilsētas centrālajā daļā un Jūrmalas teritorijas plānojumā atļauto izmantošanu, tās īpašnieks ir iecerējis nākotnē ne tikai veikt esošās ēkas restaurāciju, bet arī realizēt jaunu apbūvi – paredzot jaunas dzīvojamās un/vai daudzfunkcionālas ēkas izbūvi, vienotā apjomā paredzot arī nepieciešamās saimniecības telpas. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, maksimāli saglabājot esošos kokus un kāpu reljefu zemesgabala ziemeļu daļā, tādējādi neizmainot kopējo Majoru rajona apbūves raksturu, siluetu un ainavu.

Konceptuāli, Jūras ielas un Ērgļu ielas krustojuma tuvumā (galvenokārt kaimiņu zemes gabalā Jūras ielā 1 būtu veidrojama jauna laikmetīga apbūve, zudušās vēsturiskās apbūves vietā, kas vienlaicīgi iezīmēs nosacītu vēsturiskās apbūves teritorijas robežu ar jaunās apbūves teritoriju Jūrmalas centra teritorijā. Plānotais ielas apbūves siluets var tikt veidots salīdzinoši atšķirīgi, iezīmējot teritoriju, kur vienlaicīgi satiekas gan vēsturiskā, gan jaunā arhitektūra. Tā kā zemes gabalā Jūras ielā 3 jaunā apbūve faktiski veidos fonu vēsturiskajai ēkai – kultūras piemineklim, jaunā arhitektūra jāveido arhitektoniski vienkāršās formās, ar pietāti pret vēsturisko arhitektūru, galvenokārt izceļot vēsturiskās apbūves kvalitāti un vērtības.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas plānojumu (Saistošie noteikumi Nr.42) detālplānojuma teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums – 25% un ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi (2.5).

Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Saistošie noteikumi Nr.42) 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji, ko precizē detālplānojumā nepārsniedzot 6. un 7.tabulā noteiktos. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu, pie atļautā apbūves blīvuma 25%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 65%, bet minimālā brīvā teritorija ir 45% (savrupmājām 50%).

Atbilstoši veiktās sugu un biotopu ekspertīzes atzinumam (skat. paskaidrojumu raksta sadaļu 1.4.2.), detālplānojuma teritorijas daļu ~2975 kv.m. platībā aizņem izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Šajā teritorijā ir saglabājies ievērojams skaits liela diametra priežu, un reljefa pacēlums. Ņemot vērā minēto, detālplānojuma risinājumi paredz šajās teritorijās saglabāt gan esošo reljefu un zemsedzi, gan arī maksimāli saglabājamās ir priedes ar diametru virs 45 cm. Saglabājamās zaļās teritorijas, kas atrodas starp detālplānojumā precizēto Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi un pludmali, aizņem ~55 % no zemesgabala kopējās platības

Apbūves izvietojums un blīvums detālplānojuma ietvaros izvērtētajā aprēķinu teritorijā raksturojams kā nevienmērīgs. Analizētajos kvartālos abpus Jūras ielai, vidējais apbūves blīvums ir no 5% līdz 25%. Vidējais apbūves blīvums aprēķinu teritorijā ir 18% (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”).

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Saistošie noteikumi Nr.42) 128.punktu, un lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamo ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēku apjomu vairāk kā par 20%.



21., 22. attēls. Plānotās apbūves vizualizācija Jūras ielā 1 un Jūras ielā 3. (Autors, arh. J.Alksnis, 2014./2015.)

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai piegulošās piecas tuvākās zemes vienības uz Jūras ielas no detālplānojuma teritorijas un ēkas ielas pretējā pusē (ievērojot Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Saistošie noteikumi Nr.42) 128.3.apakšpunkta otro daļu), un kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”). Esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir no 942 m³ līdz 9854 m³. Kopā apjomu analīzē tika iekļautas 8 ēkas (neietverot jaunbūvi Kaiju ielā un nojaukto ēku Jūras ielā 1). Vidējais esošo ēku būvapjoms

aprēķina teritorijā ir 2705 m³. Ievērojot TIAN 128.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvapjomus par 20%) un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir noteikts, ka maksimālais jaunbūves būvapjoms nedrīkst pārsniegt 3246 m³ (2705 m³ + 20% = 3246 m³).

Ņemot vērā detālplānojumā veikto apbūves blīvuma analīzi aprēķina teritorijā, **detālplānojumā tiek noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums - 25%, maksimālā apbūves intensitāte - 65%, minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%**. Līdz ar to tiek dota iespēja zemesgabala īpašniekam realizēt jaunu apbūvi zemesgabalā, ievērojot detālplānojumā noteiktās būvlaides un citus nosacījumus. **Maksimālais stāvu skaits ir noteikts 2,5 stāvi (2 stāvi ar jumta izbūvi) un maksimālais ēku augstums – 12 m.**

Ēku projektēšana un būvniecība jāveic ievērojot Būvniecības likumu, nodrošinot to mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret trokšņiem.

Zemesgabala plānotā adrese / atļautā izmantošana	platība kv.m.	Piemērojamie nekustāmā īpašuma lietošanas mērķi, atkarībā no zemesgabala un apbūves izmantošanas
Jūras ielā 3 / Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (6JDz)	5453	0601 (vienģimeņu dzīvojamo māju apbūve) 0801 (komercdarbības objektu apbūve)

1.4.2. Labiekārtojums

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada rudenī tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas apbūves zonā un pamatā to veido ruderāli biotopi. Teritorijas ziemeļu daļu veido izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Pētāmais zemesgabals neietilpst īpaši aizsargājamā dabas teritorijā. Pētāmajā teritorijā tā kvalitāte vērtējama kā zema, lielās antropogēnās ietekmes rezultātā ieviesušās un dominē biotopam neraksturīgas augu sugas, ir izmainījusies dabiskā struktūra un biotops tiek izmīdīts.

Teritorijas dienvidu daļu veido antropogēni biotopi – aizauguši zālieni, koku un krūmu stādījumi, kā arī bezveģetācijas laukumi nojaukto būvju vietās.

2009.gadā ir sagatavots Meža inventarizācijas plāns, kurā ir noteiktas meža zemes robežas, ar kopējo meža zemes platību 0,16 ha. Meža zemes transformācija (atmežošana) nav paredzēta.

Ņemot vērā veiktās sugu un biotopu izpētes rezultātus, kā arī noteiktās meža zemes robežas, detālplānojuma risinājumos ir sniegts priekšlikums Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides precizējumiem detālplānojuma teritorijā.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums un Meža inventarizācijas materiāli par detālplānojuma teritoriju Jūrmalā, Jūras ielā 3 ir pievienoti detālplānojuma pārskata daļā, sadaļā – pielikumi.



23., 24.attēls. Skats uz zemesgabaliem Jūras ielā 1 un 3 no Ērgļu ielas un kāpu mežs jūras pusē.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsauglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Zemesgabalā ir esošā iebrauktuve no Ērgļu ielas puses, kuru ir plānots saglabāt. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 22.11.2012. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

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.

1.4.3. Transports un ielas.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un Latvijas valsts standarti - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu (Saistošie noteikumi Nr.42) Jūras iela ir D2 kategorijas iela, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no E kategorijas ielām. Detālplānojuma risinājumi neparedz Jūras ielas šķērsprofila izmaiņas vai ielas pārbūvi kopumā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3, kas ir atzīti par spēku zaudējušiem līdz ar Saistošo noteikumu Nr.8 spēkā stāšanās brīdi. Jaunais "Sarkano līniju plāns" ir apstiprināts izdodot Saistošos noteikumus Nr.8, kas pēc būtības negroza Jūras ielas sarkanās līnijas. Spēkā esošās Jūras ielas sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Jūras ielā 3 īpašuma robežām, bet ir noteiktas zemesgabalā ar atkāpi no robežām, apgrūtinot 109 m² no zemes gabalā. Ar detālplānojumu nav paredzēts grozīt Jūras ielas sarkano līniju detālplānojuma teritorijā.



25.attēls. Skats uz Jūras ielu pie detālplānojuma teritorijas.

Ērgļu ielas posms no Jūras ielas līdz pludmalei, kā arī Kaiju iela ir labiekārtotas vietējas nozīmes ielas – E kategorijas iela, ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Ielām ir izbūvēta brauktuve ar asfaltsegumu, kas nodrošina piebraukšanu pie blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem Ērgļu ielā un Kaiju ielā. Ielas vienlaicīgi tiek izmantotas arī kā gājēju ielas, jo nodrošina publisku izeju uz pludmali.



26., 27.attēls. Esošā izeja uz pludmali Kaiju ielā un skats uz Ērgļu ielu no Jūras ielas puses.

1.4.4. Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jūras ielā, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.4.5. Inženierkomunikācijas.

Elektroapgāde un apgaismojums

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Detālpāņojumā 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 izvēlēta apbūves veida, no ~20 kW līdz ~300 kW. Nepieciešamības gadījumā blakus esošajā zemes gabalā Jūras ielā 1 var izvietot jaunu transformatoru apakšstaciju (pie Ērgļu ielas sarkanās līnijas), kuras jauda jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, pievienojot nepieciešamo pievadu no esošās 20kV elektrokabeļu līnijas Ērgļu ielā.

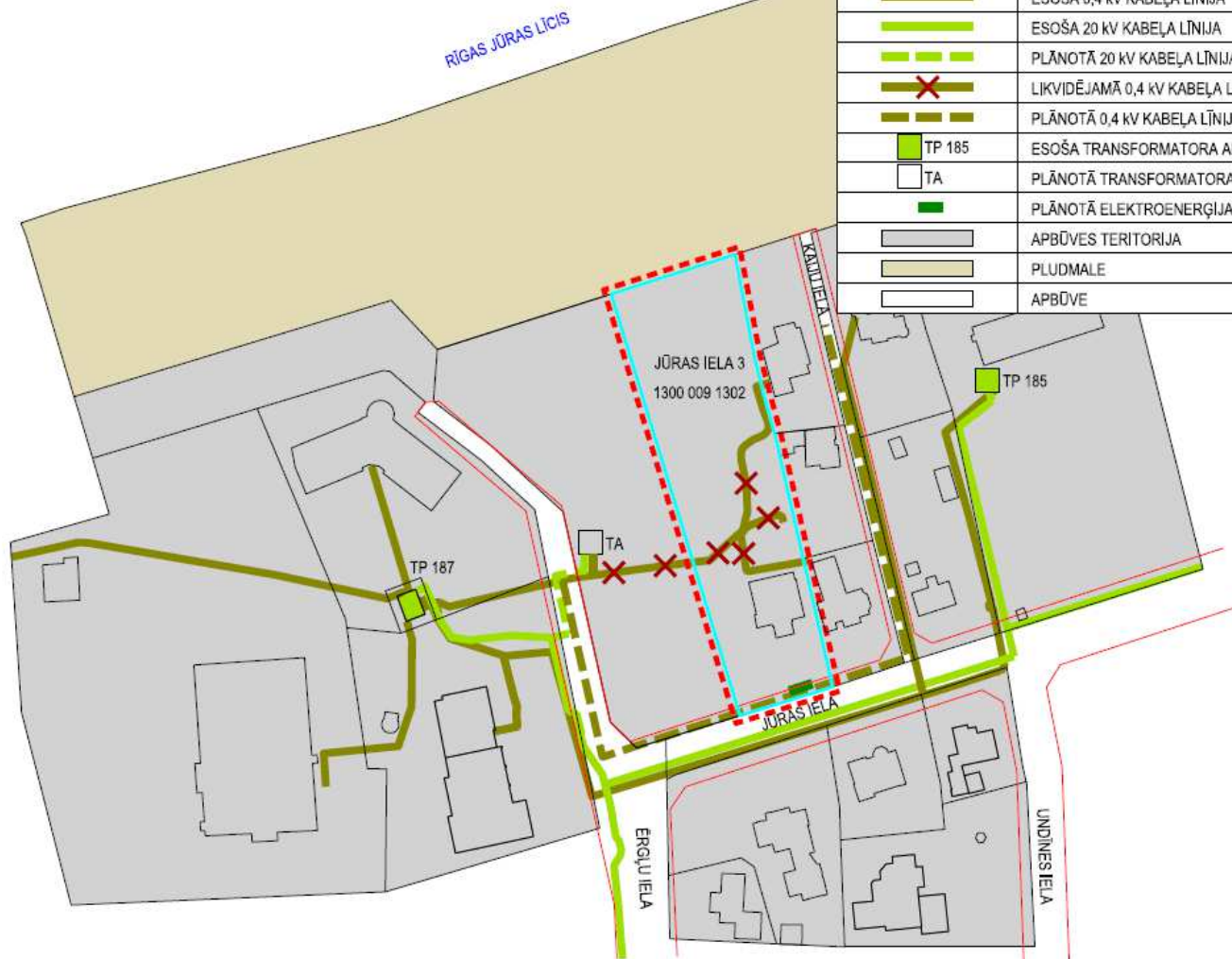
Ēkas elektrouzskaiti paredzēts izvietot ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Jūras un Ērgļu ielās ir ierīkots ielas apgaismojums. Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 02.04.2014. vēstuli, nosacījumi detālpāņojuma izstrādei netiek izvirzīti.

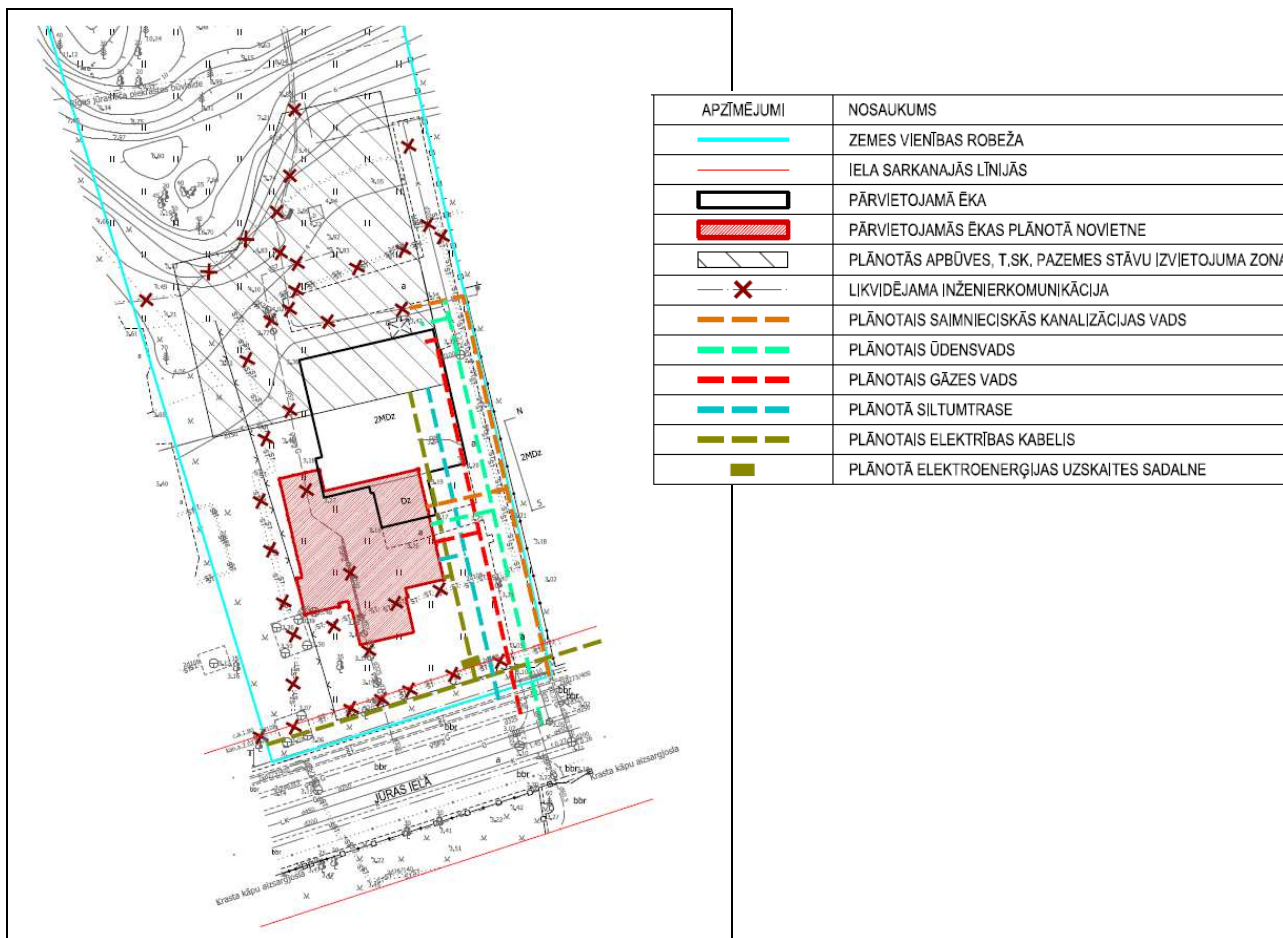
28.attēls. Elektroapgādes shēma

ELEKTROAPGĀDES SHĒMA

M 1:2000



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
---	DETĀLPLĀNOJUMA ROBEŽA
---	ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	ESOŠĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
---	IELA SARKANAJĀS LĪNIJĀS
JŪRAS IELA 3	ZEMES VIENĪBAS ADRESE
1300 009 1302	ZEMES VIENĪBAS KADASTRA NUMURS
---	ESOŠĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
---	ESOŠĀ 20 KV KABEĻA LĪNIJA
---	PLĀNOTĀ 20 KV KABEĻA LĪNIJA
---	LIKVIDĒJAMĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
---	PLĀNOTĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
TP 185	ESOŠĀ TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
TA	PLĀNOTĀ TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
■	PLĀNOTĀ ELEKTROENERĢIJAS UZSKAITES SADALNE
■	APBŪVES TERITORIJA
■	PLUDMALE
■	APBŪVE



29.attēls. Plānotās inženierapgādes tīklu orientējošā izvietojuma shēma

Gāzes apgāde.

Plānotās apbūves gāzapgādi iespējams nodrošināt no esošā gāzapgādes tīkla, kas ir izbūvēts Jūras ielā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta uzskaites iekārtas novietnei uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

Sakaru komunikācijas.

Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” sakaru komunikācijas, nepieciešamības gadījumā izbūvējot pazemes sakaru kabeļu ievadu ēkā. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošām kabeļu akām līdz ēkai. 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.

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Līdz detālplānojuma teritorijai un esošajai ēkai ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošos ievadus zemesgabalā, nepieciešamības gadījumā tos pārbūvējot no tuvākās akas Jūras ielā līdz projektējamai ēkai.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 3 atrodas Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonā, līdz ar to arī plānotajiem objektiem ir iespēja pieslēgties pie centralizētās siltumapgādes tīkliem. Uzsākot plānoto ēku un būvju būvprojektēšanu jāsaņem tehniskie noteikumi no SIA „Jūrmalas siltums”, norādot katras ēkas plānoto siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana), vai izvēlēties citu ēku apkures veidu, to saskaņojot ar Jūrmalas domi un SIA “Jūrmalas siltums”.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas ūdens” 25.03.2014. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, nosacījumi par meliorāciju nav izvirzīti.

Ņemot vērā, ka zemesgabalā plānots saglabāt ne mazāk kā 50% zaļo teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem infiltrēsies augsnē. Veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana detālplānojuma teritorijas neapbūvējamā – mežaparka daļā nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izlīdzināt arī esošo reljefu zemes gabala daļā, kur līdz ar ēku un būvju nojaukšanu un ielu rekonstrukciju šobrīd ir izveidojusies ieplaka.

Sagatavoja: Māra Kalvāne