

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde Jūrmalā nekustamajam īpašumam Rēzeknes Pulka ielā 9 (kadastra numurs 1300 007 6103) uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieces Alekseja Krivošejeva ierosinājumu un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 21.janvāra lēmumu Nr.26 (protokols Nr.1, 33.punkts) „Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Rēzeknes pulka ielā 9, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes procedūra veikta saskaņā ar 2014.gada 14.oktobra Ministru Kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā – 14.10.2014. MK noteikumi Nr. 628). Ievērojot 30.04.2013. MK noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

Ir veikta zemes gabala sadale pēc iepriekš apstiprinātā detālplānojuma, detālplānojuma grozījumos tiek precizēti apbūves rādītāji vienam no atdalītajiem zemes gabaliem (Zemes gabalam ar kad.nr. 1300 007 6103).

Detālplānojuma grozījumi veikti spēkā esošajam detālplānojumam, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 13.marta saistošajiem noteikumiem Nr.22 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rēzeknes pulka ielā 9 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”

Plānojums tiek izstrādāts uz 07.06.2016 apstiprināta inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500 LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5).

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojums mērķis ir veikt grozījumus ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 13.marta saistošajiem noteikumiem Nr.22 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rēzeknes pulka ielā 9 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojumā atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā nepieciešamas, lai varētu īstenot būvniecības ieceri – savrupmājas būvniecību un pansionāta pārbūvi par savrupmāju, nodrošinot apbūvi ar nepieciešamajām palīgēkām, saskaņā ar Domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, nosakot apbūves blīvumu 20%

Grozījumi izstrādāti ievērojot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma - Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu noteiktās prasības.

Projekta uzdevumi:

1. Detalizēt un precizēt apbūves blīvumu;

3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (protokols Nr.17, 55.punkts).

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā detālplānojuma teritorijā noteiktā plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana – „Mazstāvu daudzīvokļu māju apbūves teritorija” (4DzM).

„Mazstāvu daudzīvokļu māju apbūves teritorija” (4DzM) teritorijas galvenā izmantošana ir: savrupmāja; mazstāvu daudzīvokļu māja un pakalpojumu objekts ēkas 1.stāvā;

4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Teritorijas esošā izmantošana.

Detālplānojuma teritorija ir ar esošu savrupmāju apbūvi un daļēji uz tās atrodas meža teritorija. Detālplānojuma teritorijas robeža dienvidos piekļaujas Rēzeknes pulka ielai, austrumos Jasmīnu ielai, rietumos zemes gabalam ar kadastra nr. 1300 007 6102 un ziemeļos zemes gabalam ar kadastra nr. 1300 007 0103.

Teritorijas attīstības un izmantošanas riski un ierobežojumi.

Saskaņā ar VKPAI nosacījumiem detālplānojuma izstrādei - plānojamā teritorijā atrodas valsts aizsargājami kultūras pieminekļi vai to aizsardzības zonas, atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam.

Esošā teritorijas inženiertehniskā apgāde un aizsargjoslas.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir noteiktas aizsargjoslas (skatīt grafisko daļu).

Detālplānojuma teritorijā pēc Jūrmalas pilsētas apgrūtinājumu kartes ir konstatēti sekojoši apgrūtinājumi un aizsargjoslas:

1. Zeme sarkanajās līnijās – 382,97m² (kods – 7312030100)
2. Ķīmiskā aizsargjosla – 2255m² (kods – 7311090300)
3. Baltijas Jūra līča 5km ierobežotās saimnieciskās darbības josla – 2255m² (kods – 7311010300)
4. Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 2255m² (kods – 7314010602)
5. Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti – 2255m² (kods – 7314010104)
6. Meža zeme – 300m²

Inženierapgāde:

Ūdensapgāde un kanalizācija

Teritorijā esošās savrupmājas ir pieslēgtas Jūrmalas pilsētas centralizētajiem ūdens un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Detālpārplānojuma grozījumu ietvaros netiek paredzētas izmaiņas esošajā ūdensapgādē un sadzīves kanalizācijas pieslēgumam.

Gāzes apgāde

Teritorijā esošās savrupmājas ir pieslēgtas gāzes apgādes tīklam. Detālpārplānojuma grozījumu ietvaros netiek paredzētas izmaiņas esošajam gāzes apgādes pieslēgumam.

Elektroapgāde

Teritorijā esošās savrupmājas ir pieslēgtas elektroapgādes tīklam. Detālpārplānojuma grozījumu ietvaros netiek paredzētas izmaiņas esošajam elektroapgādes pieslēgumam.

Telefonizācija

Telefonizācija iespējama pieslēdzoties telekomunikāciju kabeļiem.

Ielu apgaismojums

Jasmīnu ielā un Rēzeknes pulka ielā ir uzstādīti esoši apgaismes stabi. Detālpārplānojuma grozījumu ietvaros netiek paredzētas izmaiņas ielu apgaismojumā.

Ugunsdrošības pasākumi

Detālpārplānojuma grozījumu ietvaros netiek paredzētas izmaiņas esošajos ugunsdrošības risinājumos. Uz Rēzeknes pulka ielas centralizētā ūdensvada ir esošs ugunsdzēsības hidrants, kurš paredzēts ugunsdzēsības vajadzībām.

Teritorijas ģeoloģiskā uzbūve un teritorijā esošie biotopi.

2016. gada 4. Jūlijā tikai veikta zemes gabala apsekošana. Pielietotā izpētes metode: biotopus raksturojošu pazīmju konstatēšana zig-zag veida transektēs pa visu apsekoto teritoriju atbilstoši metodikai, kas sniegta "Eiropas Savienības aizsargājami biotopi Latvijā. Noteikšanas rokasgrāmata" (skat.1punktu izmantotās literatūras sarakstā).

Teritorijas statuss: nav īpaši aizsargājama dabas teritorija vai mikroliegums, nav iepriekš zināmas īpaši aizsargājama augu, kukaiņu vai putnu sugu atradnes. Apsekotā teritorija atrodas Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslā, arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti. Atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam – mazstāvu daudzīvokļu apbūves teritorijā.

Apsekotajā teritorijā nav konstatēti ne Latvijā ne Eiropas Savienībā aizsargājami biotopi. Kā izslēdzošais kritērijs dabisku aizsargājamo biotopu konstatēšanai ir atzīmējams, ka teritorija ir apbūvēta, tā ir apdzīvota, teritorijā izveidots zāliens, nav sastopamas dabiskiem biotopiem raksturīgas veģetācijas struktūras.

Apsekotajā teritorijā ir konstatētas atsevišķas priedes *Pinus sylvestris*, kas ir ainaviski vērtīgas tradicionālas piekrastes ainavas saglabāšanai pilsētvidē.

Tā kā apsekotajā teritorijā nav konstatēti ne Latvijā īpaši aizsargājami ne arī Eiropas Savienības aizsargājami biotopi, tad papildus ēku būvniecība neradīs kaitējumu aizsargājamiem biotopiem Latvijā. Šī iemesla dēļ teritorijas turpmākai izmantošanai nav izvirzāmi papildus dabas aizsardzības ierobežojumi, izņemot ierobežojumus, kas noteikti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā un spēkā esošajos saistošajos noteikumos.

Tradicionālas piekrastes ainavas uzturēšanai teritorijā ieteicams saglabāt augošās priedes.

Pilna apjoma slēdziens par teritorijā esošajiem biotopiem un augu sugām dots detālplānojuma sējumā.

5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā nepieciešamas, lai varētu īstenot būvniecības ieceri – savrupmājas būvniecību un pensionāta pārbūvi par savrupmāju, nodrošinot apbūvi ar nepieciešamajām palīgēkām, saskaņā ar Domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", nosakot apbūves blīvumu 20%

Detālplānojuma risinājums.

Detālplānojums ir izstrādāts detalizējot zemes gabala apbūves tehniskos rādītājus, lai varētu īstenot būvniecības ieceri – savrupmājas būvniecību un pensionāta pārbūvi par savrupmāju, nodrošinot apbūvi ar nepieciešamajām palīgēkām, saskaņā ar Domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem nr.42 "Par

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, nosakot apbūves blīvumu 20%

Transports un transporta komunikācijas.

Detālpļānojuma teritorijai ir esošas iebrauktuves no Rēzeknes pulka ielas un Jasmīnu ielas.

Detālpļānojuma grozījumu ietvaros netiek paredzētas jaunas piekļuves detālpļānojuma teritorijai.

Labiekārtojums.

Detālpļānojuma teritorijā uz esošajām savrupmājām ir izstrādāti un akceptēti būvprojekti, kuru ietvaros tiks veikta zemesgabalu labiekārtošana atbilstoši projekta iecerei.

Lietus ūdens novadīšana un meliorācija.

Lietus ūdeņu savākšanu un novadīšanu no ēkām jāparedz ēku tehniskajos projektos, izbūvējot vietējo lietus ūdens kanalizācijas savākšanas sistēmu vai novadot to zālienā savās zemes gabala robežās.

Ugunsdrošība.

Minimālos ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām. Ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai paredzēts izmantot esošo piekļūšanu detālpļānojuma teritorijai un plānoto detālpļānojuma teritorijas tehnoloģisko ceļu un laukumu tīklu.

Iespējamās ugunsdzēsības transporta kustības joslās nedrīkst ierīkot autostāvvietas un citus šķēršļus.

Ceļus un iebrauktuves pie ēkām, būvēm uztur tā, lai nodrošinātu ugunsdzēsības automobiļu piekļūšanu. Iebrauktuļu platums nodrošina ne mazāku kā 3,5 m.

Ugunsdzēsības vajadzībām ir ierīkots esošs hidrants netālu no ēkas uz Rēzeknes pulka ielas, kas pieslēgts pie pilsētas centralizētā ūdensapgādes tīkla.

Detālpļānojumu izstrādāja:

arhitekts **Artis Gedrovics**

LAS sertifikāts Nr.10-0667