

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.Ievads

Detālplānojuma izstrāde teritorijai Jūrmalā, Priedainē, nekustamajam īpašumam Vārnukrogs 2003, kadastra numurs 13000012003, ir uzsākta pamatojoties uz zemes vienības lietotāju Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Priedaines mežmala" ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 12.jūnija lēmumu Nr.311 "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Vārnukrogs 2003, Jūrmala" un darba uzdevumu.

Detālplānojuma robeža - zemes vienības Vārnukrogs 2003, kadastra numurs 13000012003, kadastrāli uzmērītā robeža.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Teritorijas plānošanas likumu;
- Aizsargjoslu likumu;
- Meža likumu;
- Likums "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām";
- Latvijas Republikas būvnormatīviem un Būvniecības likumu;
- LR MK 14.10.2014. noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem";
- LR MK 30.09.2014. noteikumi nr.574 "Inženiertīklu izvietojums" ;
- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi nr.42. "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojošu institūciju nosacījumi:

- Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes;
- VZD Rīgas reģionālās nodaļas;
- VAS "Latvijas valsts ceļi";
- Veselības inspekcija;
- SIA "Jūrmalas gaisma";
- SIA "Lattelecom" Lielrīgas reģiona;
- SIA "Jūrmalas ūdens";
- CET Jūrmalas elektronisko tīklu rajona;
- AS "Latvijas gāze" Jūrmalas iecirkņa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas;
- Valsts Mežu dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības.

Detālplānojuma izstrādei izmantota sekojoša literatūra, informācija, izpētes un atzinumi:

- Meža inventarizācija (Madis Sīpols, SIA "LATVIJAS MEŽU IERĪCĪBA" 13.11.2014.);
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par DKS "Priedaines mežmala" (Egita Grolle, 19.08.2016.);
- Ainavas veidošanas koncepcija (2014.gads);
- Informācija no www.vietas.lv; www.jurmala.lv; www.zudusilatvija.lv; www.tvnet.lv;
- enciklopēdija "Latvijas pilsētas" (1999.g. apgāds Preses nams).

1.2.Teritorijas attīstības mērķi un uzdevumi

Darba mērķis:

Precizēt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, veicinot videi draudzīgu teritorijas sakārtošanu un ilgtspējīgu tās attīstību.

Darba uzdevums:

Realizēt Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktās plānotās (atļautās) izmantošanas prasības un izmantošanas aprobežojumus, paredzēt plānotai attīstībai atbilstošu infrastruktūru.

Detālplānojuma izstrādes pamatojums:

-Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 222.punkta prasības;

-Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Priedaines mežmala" iesniegums.

1.3.Detālplānojuma teritorijas apraksts un pašreizējā izmantošana

1.3.1.Vispārējs teritorijas apraksts

Nekustamais īpašums, zemes vienība, Vārnukrogs 2003, 4.98 ha platībā atrodas Priedainē, Lielupes krastā. Zemes gabala īpašnieks ir Jūrmalas pašvaldība. Zemes vienība robežojas ar pašvaldības ielu –Vārnukroga ceļš un austrumos ar vasarnīcu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Priedaines mežmala-A" piederošu zemi.

Priedaine ir Jūrmalas pilsētas daļa, kas atrodas Lielupes labajā krastā 8km no pilsētas centra un 17 km no Rīgas (skatīt 1.attēlu).



1.attēls

Zemes vienībā izbūvētas 80 vasarnīcas, vairākas sliktā tehniskā un estētiskā kvalitātē (skatīt foto nr.1).

Zemes vienībā reljefa virsmas maksimālais augstums ir 11.95 m virs jūras līmeņa ar neregulāru kāpu un pauguru reljefu (2-4m). Lielupes krasts - smilšaina pludmale, detālplānojuma zemes vienības robežās ar izteiktu stāvkrastu (skatīt foto nr.2). Teritorijām augstuma starpība apmēram 6.5m, un nokļūšanai Lielupes pludmalē ir ierīkotas kāpnes. Piekraste pakļauta krasta noskalošanai.

Detālplānojuma teritorijā ir priežu mežs, saskaņā ar meža inventarizācijas datiem teritorija ir meža kvartāls Nr. 257.



foto nr.1



foto nr.2

Teritorija nav nožogota, ir brīva piekļūšana gan pie vasarnīcām, gan pie Lielupes, gan pie pludmales.

1.3.2.Teritorijas pašreizējā izmantošana.

Detālplānouma teritorija ir apbūvēta, uz zemes vienības atrodas vasaras mājas, kuru būvniecība uzsākta 1964. un 1965. gadā, kā Latvijas Sociālistiskās Republikas Iekšlietu ministrijas darbinieku vasaras atpūtas vieta (skatīt 2.attēlu). Vasarnīcas būvētas saskaņā ar tipveida projektu, kurš saskaņots ar Rīgas pilsētas Jūrmalas rajona izpildvaru (no 1949.gada aprīļa Priedaine iekļauta Jūrmalas rajonā).Vasarnīcas ir koka karkasa būves, pārsvarā bez pamatiem.

No 1991.gada būves pieder vasarnīcu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Priedaines mežmala", bet to īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.



2.attēls

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta informatīvo kadastra datu bāzi, teritorijā izvietotas 83 vasaras mājas, bet trīs no tām pašreiz dabā neeksistē (kadastra datu bāze nav aktualizēta), skatīt 2.attēlu un detālplānojuma grafisko daļu DP-1.

Vasarnīcas nodrošinātas ar ūdeni no vietējā teritorijā ierīkotā dziļurbuma, kas pēc aculiecinieku teiktā ir aptuveni 35m dziļš. Precīza informācija/dokumentācija par dziļurbuma tehniskiem datiem nav pieejama. Teritorijā izbūvēti ūdensapgādes cauruļvadi.

Vasarnīcu kooperatīvā nav kanalizācijas.

Vasarnīcām ir nodrošināta elektroapgāde, bet lietotāju maksimuma stundās elektrības jaudas nav pietiekošas.

Teritoriju šķērso virszemes augstsprieguma 20kV elektrolīnija.

Zemes gabalā ir saglabāts dabīgais reljefs un priežu mežs. Detālplānojuma teritorijā nav konstatētas retas un īpaši aizsargājamās augu sugas, tā uzskatāma par cilvēka darbības pārveidotu biotopu.

Teritorijā konstatēti šādi biotopi:

- upju krasti (D.10);
- priežu sausieņu meži (F.1.1.);
- dzīvojamā apbūve (L.2.).

Bioloģiskajā izpētē secināts, ka teritorijā atrodamais Latvijas un Eiropas nozīmes īpaši aizsargājams biotops, piejūras meža kāpas, 1.8.Mežainas jūrmalas kāpas, 2180 Mežainas piejūras kāpas, ir daļēji izmīdīta, biotopa kavlitāte slikta, tas no bioloģiskā viedokļa ir degradēts. Nav sagaidāma biotopa atjaunošanās, novācot esošo apbūvi.

Pieklūšanu pie vasarnīcu ēkām un pie Lielupes nodrošina patvaļīgi un haotiski iebraukti/iestaigāti ceļi bez seguma.

Vasarnīcu ēku klasifikācijas kods - 12120101 atpūtas ēkas.

Tabulā apkopota informācija par vasarnīcu ēku būvniecības laiku, apbūves laukumu Valsts zemes dienesta (VZD) Kadastra informācijas datu bāzē un atbilstoši 2015.gada topogrāfisko uzmērījumu plāna datiem.

Nr.p.k.	Kadastra apzīmējums	Būvniecības gads	Pašreizējais laukums (m ²)	Apbūves laukums VZD dati (m ²)*	Piezīmes (būves platība atbilstoši VZD informācijai m ²)
1.	13000012003001	1966	66	36	
2.	13000012003002	1966	41.25	35	
3.	13000012003003	1966	66	39	29
4.	13000012003004	1966	22	30	28
5.	13000012003005	1966	30.25	30	17
6.	13000012003006		Dabā neeksistē		
7.	13000012003007	1966	56	53	35
8.	13000012003008	1966	68	40	27
9.	13000012003009	1966	30.25	33	27
10.	13000012003010	1966	30.25	34	31
11.	13000012003011	1966	44	41	26
12.	13000012003012	1966	36	40	34
13.	13000012003013	1966	30.25	43	29
14.	13000012003014	1966	38.50	38	28
15.	13000012003015	1966	38.50	49	39
16.	13000012003016	1966	51	47	43
17.	13000012003017	1966	33	30	29
18.	13000012003018	1965	30.25	30	27
19.	13000012003019	1965	30.25	30	27
20.	13000012003020	1966	46	41	38
21.	13000012003021	1966	37.50	40	38
22.	13000012003022	1965	38.50	33	29
23.	13000012003023	1966	44	30	27
24.	13000012003024	1965	41.25	40	28
25.	13000012003025	1966	30.25	33	27
26.	13000012003026	1966	30.25	31	36
27.	13000012003027	1966	38.50	34	27
28.	13000012003028	1970	44	62	40
29.	13000012003029	1966	38.50	34	27
30.	13000012003030	1965	32.50	31	28
31.	13000012003031	1973	48	45	30
32.	13000012003032	1966	30.25	30	27
33.	13000012003033	1983	90	70	36
34.	13000012003034	1965	27.50	29	25
35.	13000012003035	1966	38.50	38	29
36.	13000012003036	1966	38.50	29	27
37.	13000012003037	1965	45.50	48	41, Lielupes 15m aizsargjoslā
38.	13000012003038	1966	42	11	7, Lielupes 15m aizsargjoslā
39.	13000012003039	-	Dabā neeksistē		
40.	13000012003040	1966	40	41	39

41.	13000012003041	1973	30.25	34	27, Lielupes 15m aizsargjoslā
42.	13000012003042	1972	47	36	24
43.	13000012003043	1966	Dabā neeksistē		
44.	13000012003044	1972	26	26	23
45.	13000012003045	1972	30.25	33	30
46.	13000012003046	1966	30.25	21	14
47.	13000012003047	1966	Dabā neeksistē		
48.	13000012003048	1966	27	33	30
49.	13000012003049	1965	80	36.20	31.20 2. stāvi
50.	13000012003050	1972	38.50	40	28
51.	13000012003051	1965	118	44	38
52.	13000012003052	1983	47.50	56	46
53.	13000012003053	1965	30.25	30	26
54.	13000012003054	1972	30.50	32	30
55.	13000012003055	1984	57	44	39
56.	13000012003056	1972	44	47	26
57.	13000012003057	1966	77	45	36
58.	13000012003058	1966	28	10	7
59.	13000012003059	1972	45	35	28
60.	13000012003060	1972	38.50	34	23
61.	13000012003061	1972	30.50	31	25
62.	13000012003062	1972	18	16	15
63.	13000012003063	1972	53	39	29
64.	13000012003064	1966	38.50	23	19, Lielupes 15m aizsargjoslā
65.	13000012003065	1972	48	59	48
66.	13000012003066	1970	35	40	31, Lielupes 15m aizsargjoslā
67.	13000012003067	1965	45.50	47.60	44.40, Lielupes 15m aizsargjoslā, 2.stāvi
68.	13000012003068	1972	53	34	29
69.	13000012003069	1972	42	47	39, Lielupes 15m aizsargjoslā
70.	13000012003070	1966	44	33	27
71.	13000012003071	1972	48	45	36
72.	13000012003072	1966	30.25	29	27
73.	13000012003073	1967	25	15	14
74.	13000012003074	1966	51	35	27
75.	13000012003075	1966	30.25	30	27
76.	13000012003076	1972	41	55	51
77.	13000012003077	1983	42	50	41
78.	13000012003078	1965	58	31	24
79.	13000012003079	1972	40	40	27
80.	13000012003080	1972	30.25	38	32
81.	13000012003081	1965	25	30	27
82.	13000012003082	1972	42	46	80
83.	13000012003083	1970	54	39	34

*Valsts zemes dienesta dati apkopoti balstoties uz 2005.gada apsekošanas rezultātiem.

Vasarnīcu būvēm fiziskais nolietojums ir 40 %.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorija atrodas "Vasarnīcu Apbūves teritorijas priežu parkā (1VP*)".

Nekustamajam īpašumam ir noteikti un zemesgrāmatā reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi:

- zemesgabals atrodas Lielupes upes 300m aizsargjoslā;
- zemesgabala daļa 3881m² platībā atrodas Lielupes 10m tauvas joslā;
- ievērot mežu apsaimniekošanas noteikumus.

Detālplānojuma teritorijā ir nosakāmas sekojošas esošos objektu aizsargjoslas:

- Aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietām - 10m rādiusā;
- Lielupes aizsargjosla - ne mazāk kā 300m plata josla katrā krastā;
- Lielupes tauvas josla – noteikta Jūrmalas teritorijas plānojumā;
- Aizsargjoslas gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos – 2.5 m no līnijas.

1.3.3. Teritorijas vēsturiskā attīstība

"Arheoloģisko izrakumu gaitā apstiprinājās, ka Priedainē tiešām bijusi akmens laikmeta apmetne. Toreiz jūras līmenis bija apmēram divus metrus augstāks par mūsdienu līmeni un saskaņā ar ģeologu pētījumiem tagadējo Spilves un Babītes pļavu vietā eksistēja plaša jūras lagūna. Tā laika apmetne atradās lagūnas krastā, uz smilšu strēles starp lagūnu un jūru," sacīja arheologs Bērziņš. (www.tvnet.lv informācija)

Priedainē arheoloģisko izrakumu laikā atrastas māla trauku lauskas, atrasti arī trīs krama darbarīki, iedzīvotāju mājokļi šajā laikā, visticamāk, atradušies apmetnes sausākajā daļā - smilšu kāpas nogāzē, netālu no detālplānojuma teritorijas.

Lielupes grīvā un dziļi iekšzemē gar upi jau ap 1000.-1100.g. bijusi zemgaļu osta. Pēc vācu krustnešu iekarojumiem, baidoties no šīs ostas konkurences, Rīgas bīskaps 1198.gadā panāca pāvesta Inocenta III pavēli, kas aizliedza tirgošanās Zemgales ostā. Vēlāk arī Rīgas rāte visādi centās aizkavēt Lielupes ostas attīstību.

Gar Jūrmalu gāja tirdzniecības ceļš no Kurzemes uz Rīgu, pie Bulluciema no 14.gs. darbojās pārceltuve pār Lielupi. Jūrmalas pilsētas teritorijā daudzus gadsimtus vienīgie iedzīvotāji bija jūrmalas ciemu zvejnieki.

1812.gadā Napoleona I karotāju lielgaballaivas peldējušas arī pa Lielupi.

Priedaines ciems izveidots 1935.gadā, bet kā apdzīvota vieta bijusi jau no 19.gs. beigām. Vēstures dati liecina, ka jau 1911.gadā Priedainē bija uzbūvētas 100 dzīvojamās mājas un vasarnīcas. Padomju gados Priedainē izbūvēja kūdras apstrādes rūpnīcu un dzelzbetona konstrukciju ražotni, kā arī skolu un kultūras namu. Priedainē 19.gs. beigās izbūvēja dzelzceļu, bet tas tika iznīcināts Pirmā pasaules kara laikā un atjaunots tikai 1922.gadā.

1949.gada aprīlī Priedaine tika iekļauta tobrīd pastāvošajā Rīgas pilsētas Jūrmalas rajonā.

Detālplānojuma teritorijā vasarnīcu būvniecība uzsākta 1964.gadā, un tika izveidoti vairāki šādi vasarnīcu apbūves rajoni gan Lielupes krastā, gan Vakarbulļos, gan Daugavgrīvas salā.

Uzsākoties zemes reformai īpašuma tiesības uz vēsturisko īpašumu nostiprināja

Jūrmalas pašvaldība, bet vasaras mājas zemesgrāmatā kā atsevišķs būvju īpašums netika reģistrēts.

1.3.4.virszemes un pazemes ūdens kvalitāte

Detālplānojuma teritorijā atrodas viens dziļurbums, kurš tiek izmantots saimnieciskām vajadzībām. Kā dzeramais ūdens tas netiek izmantots, un apmierina vasarnīcu lietotāju pašreizējo ūdens pieprasījumu.

Pētījumi liecina, ka Lielupes baseinā ūdens kvalitāte ir vissliktākā Latvijā. Tikai 8% no analizētajiem upju posmiem uzrāda labu stāvokli. Vairāk kā pusei no upju posmiem ūdens ekoloģiskā kvalitāte ir vērtēta kā ļoti slikta. Jūrmalas teritorijā Lielupes ūdens kvalitāte, saskaņā ar pētījumu, ir vidēja. (*Ūdens kvalitātes modelēšanas sistēma Lielupes upju baseina apgabalā SIA "Procesu analīzes un izpētes centrs" /Izpildītājs SIA "PAIC" & SIA "Grontmij/Carl Bro"*)

1.3.5. infrastruktūra

Detālplānojuma teritorijā ir vēsturiski izveidojies mežā iebraukto ceļu tīkls. Ceļi ir bez seguma un segas konstrukcijas. Piekļūšana pie zemes vienības tikai no Vārnukroga ceļa, un pašreiz zemes vienībā ir izveidotas 5 iebrauktuves pie vasarnīcu ēkām. Šāda ceļu struktūra saistīta ar teritorijas neregulāro reljefu, kas apgrūtina infrastruktūras ierīkošanu.

Teritorijai raksturīgi, ka visi ceļi beidzas ar strupceļiem, kas veidojušie pamatojoties uz lietotāju vajadzībām, bez plānošanas un projektēšanas, respektējot vietas reljefu. Piekļuvei pie Lielupes gājējiem ierīkotas kāpnes, dažās vietās arī atpūtas soliņi. Vasarnīcu kooperatīvā esošās mājas nodrošinātas ar elektrību, bet nākotnē nepieciešams risināt jautājumu par transformatoru stacijas rekonstrukciju un elektrības jaudas palielināšanu.

1.4.Teritorijas attīstības nosacījumi

Priedaines teritorija jau no 20.gs. sākuma ir bijusi iecienīta atpūtas un dzīvojamā zona, par ko liecina 1.3.4. nodaļā minētie fakti. Zemes reformas laikā, nesakārtotu vai daļēji sakārtotu nekustamo īpašumu tiesību rezultātā vasarnīcu apbūves teritorijas pašreiz ir nekoptas, ar nepievilcīgām būvēm, bez infrastruktūras. Ir nepieciešama šo rajonu renovācija un sakārtošana, kas līdz ar to paver jaunas attīstības iespējas, saglabājot un rekonstruējot esošās būves, nojaucot vidi degradējošos objektus un būves Lielupes upes aizsargjoslā.

Esošās vasarnīcu būves, kuras saskaņā ar detālplānojuma risinājumu atrodas ielu, ceļu zonā, Lielupes 15m aizsargjoslā, un blīvā apbūves grupa, un kuru tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, paredzēts pārvietot uz brīvām, neapbūvētām vietām, kuras Grafiskajā daļā lapā DP-2 norādītas kā atmežojamās teritorijas.

Kā paredz Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un spēkā esošie normatīvie akti, rekreācijas un atpūtas vide ir jāsakārto, nodrošinot kvalitatīvu un ilgtspējīgu teritorijas attīstību. Tā kā nekustamais īpašums Vārnukrogs 2003 atrodas blakus savrupmāju apbūves teritorijai (DzS) un Lielupes krasta joslā ar ērtu piebraukšanu no pašvaldības

ielas –Vārnukroga ceļš, šī ir piemērota vieta kvalitatīvas rekreācijas un atpūtas zonas ierīkošanai gan vasarnīcu kooperatīva būvju lietotājiem, gan atpūtniekiem.

Jūrmalas pilsētas plānojums vasarnīcu apbūves teritorijā priežu parkā (1VP*) Priedainē paredz vieglu koka konstrukciju vasarnīcu bez lentveida pamatiem un pagraba būvniecību. Maksimālais apbūves laukums ir noteikts 50m² un minimālais attālums starp ēkām ir 8m. Teritorijā ir aizliegts veidot sakņu dārzus, ielas un ceļus aizliegts iesegt ar asfalta segumu. Teritoriju ir aizliegts sadalīt ar žogiem.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi paredz, ka teritorijā apbūve ir atļauta, un tā transformējama par vasarnīcu apbūves teritoriju pēc detālplānojumā noteikto vidi degradējošo objektu nojaukšanas un teritorijas sakārtošanas darbu veikšanas.

Nemot vērā biotopu izpētes secinājumus, detālplānojuma teritorijā nav bioloģiskā viedokļa ir degradēts, un nav sagaidāma biotopa atjaunošanās, novācot esošo apbūvi. Tādēļ detālplānojums detalizēs esošos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, veicinot rekreācijas un pievilcīgas atpūtas-dzīvojamās vides sakārtošanu.

1.5. Detālplānojuma risinājumi un pamatojums

Detālplānojums paredz zemesgabala Vārnukrogs 2003 izmantošanu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, kur teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana ir vasarnīcu apbūves teritorijas, un detalizē šos noteikumus.

1.5.1. detālplānojuma risinājumi

Detālplānojuma risinājumi nosaka vasarnīcu rekonstrukciju/pārbūvi un pakāpenisku teritorijas sakārtošanu.

Tā kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums nosaka vasarnīcu apbūves atļauto būvniecību tikai pēc detālplānojuma apstiprināšanas un teritorijas sakārtošanas, tad esošai apbūvei šobrīd ir neatbilstoša izmantojuma statuss, taču tās legalizācija un pārbūve plānota pamazām, pēc zemes nomas līguma noslēgšanas ar zemes īpašnieku (Jūrmalas pašvaldība) un infrastruktūras izbūves.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Lielupi, un papildus ir paredzēta infrastruktūra publiskajai atpūtas un rekreācijas zonai ar stāvvietu automašīnām, drošu un brīvu piekļuvi Lielupes pludmalei. Detālplānojuma ietvaros izstrādāta zemesgabala Vārnukrogs 2003 ainavas attīstības koncepcija, paredzot perspektīvo labiekārtojumu, zaļās zonas rekonstrukciju.



3.attēls



4.attēls

1.5.2. ainaviskā un telpiskā kompozīcija

Izstrādājot detālplānojumu tika veidoti vairāki telpiskās kompozīcijas varianti, gan no infrastruktūras - ceļu izvietojuma, gan no būvju esošā izvietojuma, kas grupējas atsevišķās grupās, ievērojot teritorijas reljefu.

Apbūvi paredzēts retināt, izvērtējot katru no vasarnīcu grupām atsevišķi. Detālplānojumā paredzēta vasarnīcu demontāža Lielupes tauvas joslā 15m zonā un jaunprojektēto ielu sarkano līniju robežās, skatīt grafiskajā daļā DP-2.

Kooperatīva biedriem, kuri pašreiz lieto būves, kuras saskaņā ar detālplānojuma risinājumiem ir jādemontē, tiek piedāvātas jaunas apbūves iespējas brīvajā zemes gabala daļā.

Ievērojot teritorijas dabīgo reljefu, vasarnīcu apbūvei tiek veidotas grupas, kurām noteikta zemes lietojuma robeža.

Detālplānojuma teritorija nosacīti dalās divās daļās, kur ir atpūtas-dzīvojamā zona un rekreācijas-publiskās atpūtas zona.

Lai veidotu atraktīvu un interesantu potenciāli apbūvējamo vasarnīcu teritoriju, detālplānojums neparedz tipveida būves, bet motivē lakonsisku, mūsdienīgu arhitektūru, no moduļu ēku novietnes līdz individuāliem risinājumiem skatīt 3.un 4.attēlu kā piemērus). Ja iespējams būvēt pasīvo māju apbūvi, kur ēku ekspluatācijai nepieciešams līdz 10 reizēm zemākas enerģijas jaudas (nepārsniedz 120kWh/m² gadā, tai skaitā apkurei 15 kWh/m² gadā), izmantojot Darmšates "Passivhaus institut" izstrādātās būvniecības un apkures tehnoloģijas t.i.:

- Pastiprināta siltumizolācija (fasādes siltinātas 24-25 cm akmens vate)
- Logiem trīskārša stikla pakete
- Konstruktijas un savienojuma mezglu hermetizācija.

Šāds risinājums sadārdzina būvniecības procesu, bet padara ievērojami lētāku ēku ekspluatāciju.

Detālplānojuma risinājumi un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi izstrādāti izvērtējot apkārtnes ainaviskās, arhitektoniskās un reljefa īpatnības. Teritorijai ir izteikts reljefs ar salīdzinoši lielām augstumu svārstībām, salīdzinoši nelielos attālumos, laukumos.

Lielākā daļa teritorijas ir zaļā zona ar priežu mežu. Priežu audzes veido dabīgo priežu parka ainavu, un to izciršana ir paredzēta infrastruktūras ierīkošanas nepieciešamībai. Jaunas vasaras māju novietnes paredz krūmu un nevērtīgu koku izciršanu, kā arī to priežu ciršanu kas apdraud cilvēku uzturēšanos šajā teritorijā.

Apbūves gadījumā ir jāveic meža zemes transformācija, kas jādara atsevišķi infrastruktūras objektiem un katrai vasarnīcas būvei.

Saskaņā ar apstādījumu koncepciju, publiskai atpūtas zonai zemes gabalā Vārnukrogs 2003 ir paredzēta pastaiga, pasēdēšana, skriešana, aktīvā atpūta-sports.

Atbilstoši priežu parka funkcijai nepieciešama tā rekonstrukcija, labiekārtošanas elementu uzstādīšana, infrastruktūras būvniecība, kas konkrētajā situācijā nozīmē:

- Esošo apstādījumu sakārtošana (atbilstoši meža inventarizācijai izvērtējami saglabājamie koki, izcērtamie koki un krūmāji, kas rada neestētisku vidi un apdraud cilvēku drošību);
- Jaunu ceļu izveidošana un esošo ceļu integrācija jaunajā ielu tīklā, automašīnu stāvlaukumu izveidošana (aptuveni 10 vietas, orientējoši 10 apmeklētājiem 1 vieta, normatīvi nenosaka daudzumu) ar publiskās rekreācijas zonu-soliņiem.

Maksimāli saglabāt priežu mežam raksturīgo biotopu (priedes un zemsedzes augu sastāvu, augsni); degradēto meža zemsedzi atjaunot ar priežu mežam raksturīgām augu sugām, tā dabīgo atjaunošanu veicināt ar invazīvo sugu izciršanu.

Detālplānojumā risināta jauna ielu struktūra pēc iespējas ievērojot dabisko reljefu, koku audzes, pieklūšanu pie vasaras mājām un Lielupes pludmales. Plānota viena iela pie kuras veido pieslēgumus no teritorijām un piebraucamajiem ceļiem. Plānotā iela savienojas ar blakus kooperatīvā izveidoto ielu tīklu, kas nodrošina iekšējo gājēju un transporta satiksmi, vietējai satiksmei papildus nenoslogojot pilsētas ielu –Vārnukroga ceļu. Iela projektēta ka dzīvojamās zonas iekškvartāla iela.

Publiskai autostāvvietai un rekreācijas zonai ir izstrādājams atsevišķs būvprojekts un veicama meža zemes transformācija, un potenciāli lielākais izcērtamo koku skaits. Jūrmalas pašvaldībai kā zemes īpašniekam jāizvērtē būvniecības departamenta detālplānojuma izstrādes nosacījumu apjomīgās prasības par publiskās infrastruktūras ierīkošanu, jo detālplānojuma teritorijā ir iespēja tikai daļēji realizēt šīs prasības.

Projektētas ielas profilā ir paredzēta vieta inženierkomunikācijām.

1.5.3. Ainavas veidošanas koncepcija

Vides ainava vērtēta izmantojot skatu analīzes metodi, un kartētas dabiskās ainavas raksturīgās iezīmes, ievērtējot eksperta slēdzienā par bioloģisko izpēti secinājumus.

Izvērtējot detālplānojuma teritorijas ainavisko telpu, kas veidojusies gar Lielupes kāpu zonu ar atsevišķām izkliedētām dzīvojamām ēkām, vasarnīcu būvju grupām.

Galvenie ainavu veidojošie elementi ir Lielupes krasts, nelielās kāpas meža zonā un vasarnīcu būves.

Galvenais orientieris ir iebrauktais ceļš un caur dabīgo apaudzi redzamā upe.

Teritorijā iezīmējamie dabiskie ierobežojošie elementi – ceļi, dabiskais reljefs, Lielupe.

Izvērtējot pētāmās teritorijas pašreizējo vides kvalitāti, tā uzskatāma par perspektīvu dzīvojamās apbūves attīstībai, dabiskā apauguma sakārtošanai. Svarīgākie priekšnoteikumi ainavas veidošanai ir vietas vizuālā tēla saglabāšana ar vasarnīcu apbūvi jaunā kvalitātē.

Detālplānojuma teritorija plaša, telpiski sastāv no vairākām daļām, risinot ainavas uztveres jautājumus, noteikti raksturīgākie skatu punkti, skatu līniju virzieni gan pašā teritorijā, gan tie kas paveras no plānojuma teritorijas uz piegulošo apkārtni. Vides un ainavas analīze veikta izmantojot fotofiksāciju, skatīt grafiskajā daļā DP-3.

Lielupes ūdensmalā raksturojama kā smilšaina, vietām apaugusi ar niedrēm, vilkuvālēm, kārkliem.



foto nr.3

Teritorijas ainavisko skatu un vērtību veido Lielupes lielais ūdens klajums ar atspulgu.



foto nr.4

Krastmalas zonā izauguši atsevišķi bērzi, priedes.



foto nr.5

Krastmalas nogāzē nokļūšanai ūdensmalā ierīkotas koka kāpnes ar metāla margām.



foto nr.6

Ēku arhitektoniskā kvalitāte, tehniskais stāvoklis, lielākoties, ir vizuāli neapmierinošs.



foto nr.7

Pielietotie apdares materiāli neatbilst vietas garam un ainavai.



foto Nr.8

Daudzas esošās vasarnīcu ēkas netiek ekspluatētas un uzturētas.



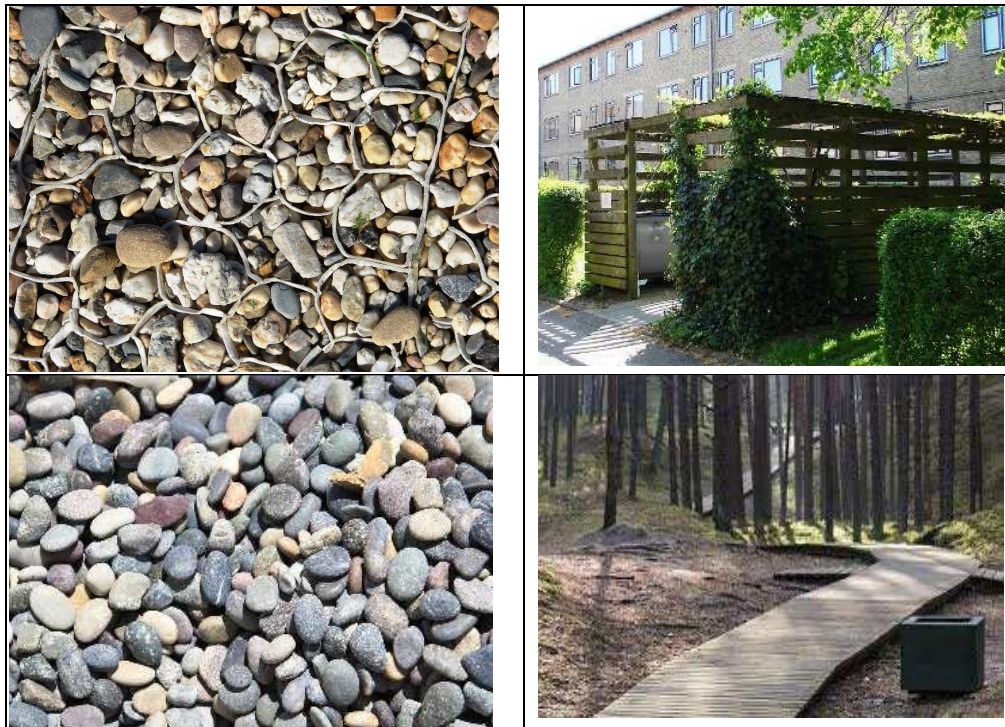
foto nr.9

Publiskās ārtelpas teritorijas, to ainavas veidošanas un uzturēšanas prasības:

Publisko ārtelpu detālplānojuma teritorijā veido piebraucamie koplietošanas ceļi, vietas īslaicīgai autotransporta novietošanai un Lielupes krastmalas josla.

- Publiskās ārtelpas teritorijas labiekārtošanai izstrādājams labiekārtojuma projekts.
- Koplietošanas ceļus aizliegts iesegt ar cietajiem segumiem (skatīt 5.attēlu).
- Braucamo ceļu segumiem teritorijā pielietot videi draudzīgus un atbilstošus irdenos segumus: granti, šķembas, pielietojot atbilstošus ģeotehniskos risinājumus.
- Zonās, kurās prognozējama intensīvāka transporta kustība, irdenos segumus ieteicamas pastiprināt (armēt) ar plastikāta eko šūnām.
- Detālplānojuma teritorijā pie koplietošanas ceļa paredzēt šķirotu atkritumu konteineru novietnes, kas veidojamas segtās nojumēs (skatīt 5.attēlu)
- Teritorijas apsaimniekošanas ērtībai pieļaujams iežogot visu apbūves teritoriju (VP) pa zemesgabala robežām, atstājot brīvu 15 metru publisko zonu gar Lielupes krastu.
- Žogam jābūt neuzkrītošam un caurredzamam, ne augstākam par 1,40 m.
- Atsevišķu vasarnīcu ārtelpas pieļaujams nodalīt ar vides raksturam atbilstošiem stādījumu grupām, žogu, tos kompozicionāli veidojot brīvās ainaviskās formās, respektējot reljefa īpatnības un esošos kokus.

Pielietojamo materiālu un labiekārtojuma elementu piemēri



5.attēls

Lielupes krastmalas joslas izmantošanas un ainavas veidošanas prasības:

- Zonā gar Lielupi 15m platumā no krasta augšējās krants paredzēt pastaigu ceļa izveidi.
- Paredzēt noejas no pastaigu zonas līdz ūdensmalai, veidojot kāpnes koka konstrukcijai.
- Tauvas joslā neparedzēt stacionārus labiekārtojuma elementus vai organizētus gājēju celiņus.
- Tauvas joslā pieļaujama nelielu laivu steķu izveide (skatīt 6.attēlu).
- Taku veidot ainaviskās formās, izvairoties no taisnām līnijām.
- Pastaigu ceļa malā pieļaujama publiski pieejamu vingrošanas ierīču novietošana. No krasta nogāzes drošā attālumā pieļaujama bērnu rotaļu laukuma izveide.
- Labiekārtojuma elementiem jābūt pret postījumiem noturīgiem ar priežu meža videi piemērotu dizainu, elementu krāsojumu pieskaņojot dabā rodamajiem toņiem.
- Segumam pielietot videi draudzīgu segumu: koka dēļus, granti, oļus, sīkšķembas, koka blukīšus, norobežojošajām apmalēm izmantojot gulšņveida vai palisādes tipa dabīga koka materiālu.



6.attēls

Prasības ainavas veidošanai apbūves zonās:

- Meža zemē ap apbūves zonu nav pieļaujama jaunu stādījumu izveide, izņemot parastās priedes (*Pinus sylvestris*), kas stādāmas, lai atjaunotu un papildinātu dabīgo priežu sauseņu meža biotopu.
- Apbūves zonās zem ēkām un funkcionāli nepieciešamiem ceļiem un inženierkomunikāciju trasēm paredzēt meža zemes atmežošanu. Atmežojama arī būvdarbu zona 2-3 metrus ap plānotajām ēkām.
- Atmežojamajās platībās tiek plānoti dekoratīvie koku, krūmu, augu stādījumi, ar nosacījumu, ka netiks pasliktināta blakus esošā biotopa kvalitāte un pastāvēšana.
- Stādījumus veidot ainaviski brīvās formās, izvairoties no lineāriem risinājumiem.
- Augļu un sakņu dārzu izveide nav pieļaujama.
- Neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē.
- Atļauta priežu mežam raksturīgo sugu atjaunošana, tai skaitā, zemsedzes augu sastāvs (mātrāji, sūnas, un citi).



7.attēls

1.5.4.Transporta organizācijas apraksts

Detālplānojuma teritorijai ir pieklūšana no Vārnukroga ceļa, un detālplānojuma risinājumos tiek saglabātas esošās piebrauktuves.

Pašreiz ir izveidoti pieci ceļu pieslēgumi pie Vārnukroga ceļa, detālplānojuma risinājumi paredz ierīkot jaunu iekškvartāla ielu.

Vienu esošo pieslēgumu likvidēt, bet diviem ceļiem ir noteikt ceļa servitūta statuss.

Jaunprojektētā iela ir arī inženierkomunikāciju galvenais koridors, kurā paredzēts izvietot maģistrālos tīklus, ielai projektētas sarkanās līnijas.

Jaunprojektētā iela ir dzīvojamās zonas ielas ar brauktuves platumu 4.5m.

Tā kā detālplānojumā jaunu zemesgabalu veidošana nav paredzēta, ir noteikti perspektīvo komunikāciju izvietojuma koridori, kuru novietojums ir jāprecizē tehniskajā projektā atkarībā no koku izvietojuma un reljefa.

Brauktuves segums ir oļi, šķembas blīvēts ar stiprinātām nomalēm-bortakmeni.

Brauktuves noapaļojuma rādiusi krustojumos 8m.

Minimālais brauktuves platums divās joslās 4.5m, minimālais noapaļojuma rādiuss 3m.

Izstrādājot piebraucamo ceļu un inženierkomunikāciju tehniskos projektus, detālplānojuma risinājumi precizējami, izvērtējot potenciālo transporta plūsmu.

1.5.5.Atkritumu savākšana

Vidējais saražotais atkritumu daudzums uz vienu iedzīvotāju pilsētā gada laikā ir aptuveni 270kg, vasarnīcu sezonālais lietošanas statuss dod aptuveni 140 kg jeb plānotais detālplānojuma apjoms 4 tonnas gadā. Atkritumu savākšana notiek saskaņā ar 18.11.2010.likuma "Atkritumu apsaimniekošanas likumu" 8.pantu, kas nosaka, ka pašvaldība:

- Organizē sadzīves atkritumu, tai skaitā sadzīvē radušos bīstamos atkritumu, apsaimniekošanu savā administratīvajā teritorijā atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, ievērojot atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu un reģionālos plānus;
- Izdod saistošos noteikumus par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu savā administratīvajā teritorijā, nosakot šīs teritorijas daļījumu sadzīves atkritumu apsaimniekošanas zonās, prasības atkritumu savākšanai, arī minimālajam sadzīves atkritumu savākšanas biežumam, pārvadāšanai, pārkraušanai un uzglabāšanai, kā arī kārtību kādā veicami maksājumi par šo atkritumu apsaimniekošanu;
- Var ieguldīt līdzekļus atkritumu apsaimniekošanas sistēmas izveidē un uzturēšanā atbilstoši atkritumu apsaimniekošanas valsts plānam un reģionālajiem plāniem;
- Organizē atkritumu daļītu vākšanu savā administratīvajā teritorijā atbilstoši atkritumu apsaimniekošanas valsts plānam un reģionālajiem plāniem.

Detālplānojuma teritorijā izvietojami sadzīves atkritumu konteineri vienā speciāli ierīkotā novietnē, ar ērtu apkalpojošā transporta piekļūšanu, skatīt grafiskajā daļā GP-5.

1.5.6. Inženierapgāde

Detālplānojumā projektēta teritorijas ūdensapgāde, kanalizācija un elektrība.

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Perspektīvais māju skaits 90
Lietotāji 207

Koeficients, ko nosaka, ūku labiekārtotības pakāpi		koeficients, pēc LBN 222-15 pielikumā 2.tabula		Nevienmērī bas koeficients stundā, Kh.max	Max. Ūdens patēriņš stundā, m³/h, q h.max	Nevienmērī bas koeficients stundā, Kh.min	Min. Ūdens patēriņš stundā, m³/h, q h.min
a max.	a min.	b max.	b min				
1.4	0.4	3.5	0.03	4.9	13.74	0.008	0.012075

Ūdens patēriņš laistīšanai pēc pielikuma 3.tabulas LBN 222-15		
piezīme 1. l/dnn uz 1.iedzīvotāju	90	l/dnn
Laistīšanas biežums - reizes diennaktī	1	
Kopējais ūdens patēriņš laistīšanai sastāda:	18630	l/dnn

Ražošanas objektu projektējamā teritorijā nav.

Saskaņā ar p.18 LBN 222-15 ārējo ugunsdzēsību var paredzēt no atklātām ūdens tilpnēm

Saskaņā ar p.19.1 LBN 222-15 ārējo ugunsdzēsības sistēmu var neparedzēt

Saskaņā ar pielikuma 4.tabulu:

-iespējamo ugunsgrēku skaits	1
-ārējo ugunsdzēsību ūdens patēriņš, l/s	10

Ūdensapgādes sistēma atbilst III kategorijai,(p.46.3 LBN222-15) apkalpo mazāk par 5000 iedzīvotāju.

Kopējais Max. Ūdens patēriņš diennaktī (sadzīves un laistīšanas vajadzībām), m³/dnn 85.91 m³/dnn

Kopējais Max. Ūdens patēriņš stundā (sadzīves un laistīšanas vajadzībām), 14.51 m³/st.

Kopējais max.ūdens patēriņš sekundē (sadzīves un laistīšanas vajadzībām) 4.03 l/s.

Ūdensvada tīkla cauruļvadu diametrs

v=1 m/s diametrs 75x4.5 q=3.42 l/s i=16.5 m/km = 162 Pa/m

v=1.2 m/s diametrs 75x4.6 q=4.11 l/s i=22.9 m/km = 224.9 Pa/m

v=1 m/s diametrs 90x5.4 q=4.93 l/s i=13.2 m/km = 129.5 Pa/m

Kopējais ūdensvada garums zem ceļa 580m.

Ūdensapgāde paredzēta no esošā dziļurbuma, ar pieslēgumu pie lokālā ūdensvadu tīklu sistēmas.

Projekta risinājumi paredz perspektīvā, kad Vārnukroga ceļā tiks izbūvēta pilsētas ūdensvads, vietējo ūdensapgādes sistēmu pieslēgt pie pilsētas ūdensvada, un pārtraukt detālplānojuma teritorijas ūdensapgādi no dziļurbuma.

Ap urbumu noteikta 10metru rādiusā stingra režīma aizsargjosla.

Kanalizācija

Detālplānojumā projektēta perspektīvā kanalizācijas sistēma ar iespēju pieslēgties pilsētas maģistrālajiem kanalizācijas vadiem perspektīvā.

Pašreiz vasarnīcu lietotāji kanalizācijai ierīkos izsmeļamos notekūdeņu uzkrāšanas bedres, pazemē.

Sadzīves notekūdeņu caurplūdumi:

Diennakts vidējais caurplūdums	$Q_{dnn} = 51.75 \text{ m}^3/\text{dnn}$
Diennakts maksimālais caurplūdums	$Q_{d,max} = 67.28 \text{ m}^3/\text{dnn}$
Maksimālais stundas caurplūdums	$q_{h,max} = 13.74 \text{ m}^3/\text{st}$
Maksimālais sekundes caurplūdums	$q_0 = 3.82 \text{ l/s}$

Saskaņā ar LBN 223-15 p.50.1. pašteses sadzīves kanalizācijas ielu vadiem vismazākais diametrs ir 200mm.

Elektroapgāde, ielu apgaismojums

Detālplānojuma teritorijā projektēts jauns elektroapgādes pieslēgums no 6-20/0,4 kV transformatoru apakšstacijas.

Ielas sarkanajās līnijās paredzēta 1m elektroapgādes tīklu kabeļu zona vai vieta jaunu 0.4kV elektrolīniju izbūvei ielas sarkanajās līnijās. Elektroskapju un ievadsadaļu novietošanas vietas nav norādītas, to novietojums paredzams izstrādājot elektroapgādes tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgā vietā.

Detālplānojuma risinājumā noteiktas iespējamā perspektīvā slodze apbūvei zemes vienībā kopumā. Maksimālā perspektīvā kopējā slodze aptuveni 300kW.

Teritorijas attīstībā, kas tiks veikta pa posmiem un iespējams ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes un esošo elektroapgādi, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus.

Perspektīvā iespējama arī daļēja alternatīvas enerģijas ieguves veidu izmantošana – piemēram saules baterijas, vēja ģenerators.

Ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta ielas apgaismojuma kabelim. Pirms ielas apgaismojuma sistēmas izbūves ir jāizstrādā būvprojekts.

Sakari

Plānotās teritorijas sakaru nodrošināšanai rezervēta zona inženierkomunikāciju koridoros sakaru kanalizācijas izbūvei. Vieta sadales punktam detālplānojuma teritorijā nav norādīta, tā jāparedz izstrādājot būvprojektu jeb tehnisko shēmu. Vietās kur kabeļi šķērsos citas komunikācijas tos aizsargāt ar aizsarg cauruli.

Vasarnīcu ēkām iekšējos sakaru vai vājstrāvu tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības un lietotāju pieprasījuma, no sadales punkta ievērojot normatīvo aktu prasības un "Eiropas standarta NE 50173 1 2002" tehniskās prasības.

1.5.7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

Pirms vasarnīcu pārbūves realizēšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Teritorijā jāizbūvē ielas un iekšējās ūdensapgādes cauruļvadu sistēma ar pieslēgumu pie dziļurbuma, kā arī centralizētās kanalizācijas sistēma ielu zonā. Vienlaicīgi jāparedz elektroapgādes kabeļi un sakaru komunikācijas. Jāizbūvē ugunsdzēsēju transportam apgriešanās laukums un pieeja pie Lielupes upes.

Ielu un inženierkomunikāciju būvniecībai jāizstrādā būvprojekts.

Detālplānojumā ielai paredzēts brauktuves segums ar granīta šķembām vai jebkādu citu dabīgu materiālu, ko noteiks inženieris-ielas būvprojekta autors.

Lietus ūdens novadīšanai ūdeņu virszemes noteci no apbūves teritorijām, ielām, celiņiem un laukumiem, planē veidojot virsmas 3-6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm.

1.5.8. Ugunsdrošība

Ugunsdzēsības ūdensapgāde nodrošināma no ugunsdzēsības ūdensapgādes projektētās sistēmas ar hidrantiem, kas iespējama pēc pilsētas maģistrālo ūdensvadu izbūves Vārnu kroga ceļā.

Pagaidu ugunsdzēsības ūdensapgāde risināta no atklātās ūdens tilpnes –Lielupes upes.

Izstrādājot būvprojektus jāparedz teritorijā brīvu ugunsdzēsības un glābšanas tehniskas piekļūšanu, saskaņā ar LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība". Detālplānojuma teritorijā plānotas vasarnīcu apbūve- V izmantošanas veids jeb kapitalitātes grupa.

Piebrauktuvju, iebrauktuvju un caurbrauktuvju platums nedrīkst būt mazāks par 3.5m, augstums ne mazāks par 4.25m. Ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai paredzētās iebrauktuves projektēt vismaz vienu katrā vasarnīcu grupā, tajā nedrīkst ierīkot automašīnu stāvvietas un citus šķēršļus.

Detālplānojmā paredzēts apgriešanās laukums, kas ir izmantojams ugunsdzēsības tehnikas piekļuvei pie dabīgās ūdenstilpnes-Lielupes. Ūdens ņemšanas vieta izvietota 140m no Vārnukroga ceļa, kas projektēts ar irdeno segumu, un piebraukšana pie ūdens ņemšanas vietas organizēta pa ceļu, kura braukšanas joslas platums ir 2.75m. Ūdens ņemšanas vietu skatīt grafiskajā daļā plānā DP-2.

Projektējot vasarnīcas jānosaka to ugunsdrošības pakāpe, un attālumus starp dažādas nozīmes būvēm noteikt pēc LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”.