



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Bražuciema ielā 3, kadastra numurs 1300 006 1503, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 17.maija lēmumu Nr.282 (protokols Nr.9, 22.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Bražuciema ielā 3, Jūrmalā"¹.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. apakšpunkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas 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", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”² teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 151.punkts un 151.2 apakšpunkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem³.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:⁴

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Oskars Suveizda, 2017.gada 10.augusts);
- Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 2007.gada 2.marta vēstule Nr.4-6/318 „Par 10% applūšanas varbūtību”;
- SIA „Intra MTD” 2017.gada 31.martā izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.282 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „*Precizēt applūstošo teritoriju un izstrādāt priekšlikumu zemesgabala apbūvei, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem*”.

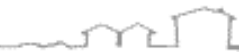
Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības, izmantot un attīstīt īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

¹ Turpmāk tekstā – lēmums Nr.282.

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

⁴ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.



1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas austrumu daļā starp Lielupes autosatiksmes tiltu Lielupes upes labajā krastā un Priedaini.

Detālplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība - nekustamais īpašums Bražuciema ielā 3, Jūrmala, kadastra apzīmējums 13000061503. Zemesgabals atrodas kvartālā starp Bražuciema ielu, Aizputes ielu un Lielupi, savrupmāju apbūves kvartālā, tas nav apbūvēts.

Detālplānojuma teritorija atrodas apm. 5.4km attālumā no Jūrmalas administratīvā centra, 13.2 km attālumā no starptautiskās lidostas „Rīga”. Nepilnu 250 metru attālumā atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā, bet 1.6 km attālumā dzelzceļa stacija „Priedaine”.



— detālplānojuma teritorija

1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁵.

Detālplānojuma teritorijas platība ir 2460kv.m., un tā robežojas:

✓ ziemeļu daļā ar Lielupes upes krasta joslu, nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 13000061006;



2., 3. Attēls. Lielupes upes krasta zonu, nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 13000061006

⁵ Avots: www.kadastrs.lv, izmantoti VZD, LĢIA dati



✓ austrumu daļā ar Pašvaldības ielu - Bražuciema iela, kadastra apzīmējums 13000061506;



4., 5. Attēls. Bražuciema iela.

✓ dienvidu daļā ar savrupmāju apbūvi, nekustamo īpašumu Bražuciema iela 5, kadastra apzīmējums 13000061504;

✓ rietumu daļā ar savrupmāju apbūvi, nekustamo īpašumu „Kaspari”, kadastra apzīmējums 13000061501.



6.,7. Attēls. Apbūve pieguļošajās teritorijās.

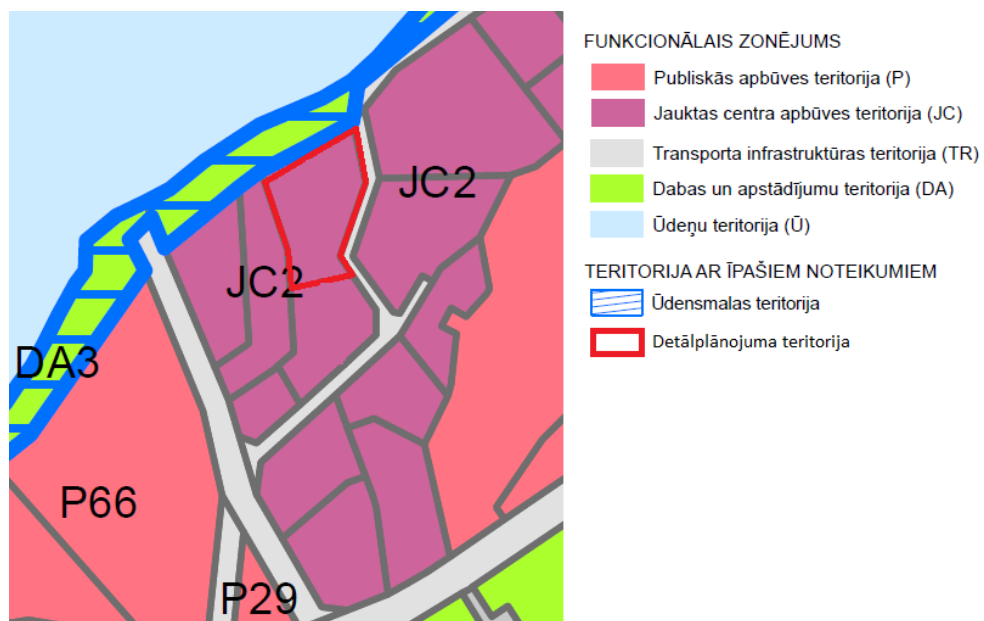
Detālplānojuma teritorijas nav apbūvētas, tās augstuma atzīmes zemesgabala ziemeļu daļā no +2.30m līdz +2.50m, bet zemesgabala dienvidu daļā no +3.00m līdz +4.50m. Teritorija ir labiekārtota, gar īpašuma robežu ierīkoti tūju stādījumi, gar īpašuma rietumu robežu ierīkota koku laipa ar izeju uz upes pusi. Par detālplānojumu 2017.gada 10.augustā ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas sugas vai biotopi.

Piebrauktuve teritorijai no Bražuciema ielas. Sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijas tuvumā ir 8 metri, ielai ir grants segums. Ielas sarkanajās līnijās atrodas elektroapgādes tīkli.



8., 9., 10., 11.attēls. Detālplānojuma teritorija

1.4 DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS



12. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Funkcionālais zonējums.

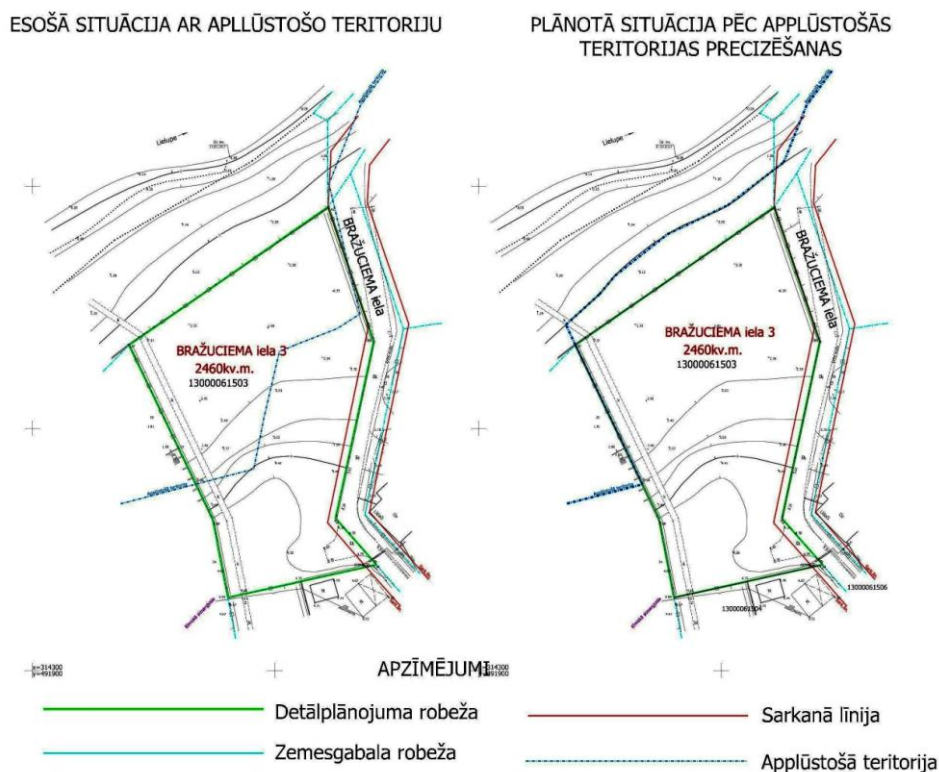
Zemesgabals Bražuciema ielā 3, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), ķīmiskā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu, daļēji Lielupes upes aizsargjoslā un applūstošā teritorijā.

Teritorijas plānojuma TIAN 1385.punkts nosaka, ka „Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.”.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka galveno atļauto izmantošanu zemesgabalā – Savrupmāju apbūve, kas atbilst TIAN 1390.punktam, kā arī savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Maksimālais apbūves blīvums atbilstoši TIAN 1396.punktam ir 20%, apbūves augstums 12 metri. Pie 12 metru augstas apbūves pieļaujamais stāvu skaits ir 2,5 stāvi. Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 52%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%. Maksimālais dzīvojamo ēku skaists zemesgabalā - 2. Dzīvojamo māju palīgbūvju stāvu skaisti 1,5 stāvi (TIAN 3.28.1.punkts).

Detālplānojumā ir uzrādīta apbūves izvietojuma zona. Apbūve zonu veido būvlaide, kura notiek 3 metru attālumā no Bražuciema ielas sarkanajām līnijām, apbūves līnija 4 metru attālumā no zemesgabala rietumu un dienvidu robežām un apbūves līnija 10 metru attālumā no zemesgabala ziemeļu robežas. Apbūves izvietojumam ieteicams ainaviski brīvs ēku izvietojums, saglabājot teritorijas ainavisko veidolu.

Detālplānojuma risinājums precizē teritorijā 10% applūstošās teritorijas robežas.



13.attēls. Zemesgabala applūstošās teritorijas shēma.



Tāpat detālplānojuma risinājumi precizē Lielupes upes aizsargjoslu. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 7.panta otrās daļas 2.punkta b) apakšpunktam kurš nosaka, ka „pilsētās un ciemos — teritoriju plānojumos, ar ūdensobjektiem ar applūstošo teritoriju — visā tās platumā vai ne mazāk kā līdz esošai norobežojošai būvei (ceļa uzbērumam, aizsargdambim), ja aiz tās esošā teritorija neapplūst”. Aizsargjosla noteikta pa zemesgabala ziemeļu robežu un tā sakrīt ar Teritorijas plānojumā noteikto tauvas joslu.

Veiktie precizējumi nav Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi (TIAN 2455.punkts).

Teritoriju labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību Priekšroka dodama jaunu, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no Bražuciema ielas. Piebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā. Veicot ceļa izbūvi, iesakām palielināt braucamās daļas platumu no 3 metriem uz 5 metriem. Projektēšanā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi, Latvijas Standarti un citas spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības – nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Sadzīve 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.

Detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

1.5. AIZSARGJOSLAS

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

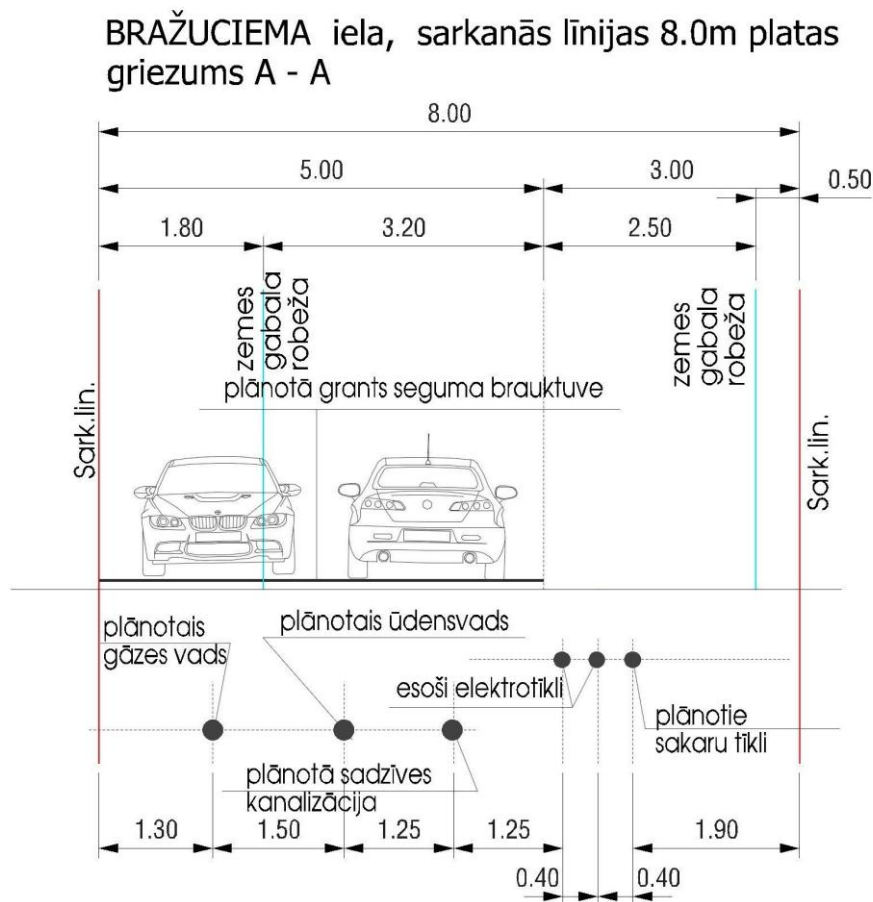
Tabula Nr.3. Nekustamā īpašuma plānotie apgrūtinājumi

aizsargjosla	kods	platība
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300	2480 m ²
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900	2170 m ²
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100	86 m ²

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inžiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inžiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.



14.attēls. Bražuciema ielas šķēršprofils. Griezums A-A.

Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojumā nav paredzēta jaunu ielu vai ceļu izbūve. Esošās Bražuciema ielas sarkanajās līnijās ir paredzēta vieta perspektīviem elektronisko sakaru tīkliem. Sakaru kabeļu izvietojums paredzēts ārpus ielas brauktuves. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Detālplānojuma risinājumos Bražuciema ielas sarkanajās līnijās ir uzrādītas perspektīvās novietnes centralizētiem ūdensapgādes tīkliem un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana perspektīvi paredzama uz /no ūdenssaimniecības attīstības projekta IV kārtā projektējamām komunikācijām Bražuciema ielā.

Līdz ūdenssaimniecības attīstības projekta IV kārtas izbūvei ir pieļaujami lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atbilstoši TIAN 93.punktam, jo „lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no objekta un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes vai kanalizācijas tīklu izbūvi vismaz šādā attālumā” (TIAN 94.punkts).



Vietas ūdensvadu un notekūdeņu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā neatrodas gāzes apgādes tīkli. Detālplānojuma risinājumi paredz gāzes tīkla novietni Bražuciema ielas sarkanajās līnijās.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni plānot uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Vietas gāzes pievadam precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas esoši AS „Sadales tīkli” piederošie elektroapgādes objekti: 0,4kV elektroapgādes kabeļu līnija un esoša elektroenerģijas uzskaites sadalne. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Bražuciema ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Kopējā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Ja perspektīvi būs nepieciešamība pēc esošo elektroietaišu pārvietošanas/pārbūves. Elektroietaišu pārvešanu/pārbūvi paredzēt atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Zemesgabala īpašniekam pirms elektroietaišu pārvietošanas jāpieprasa AS "Sadales tīkls" tehniskie noteikumi šo tīklu pārvietošanai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kas jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi". Inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta noteikumiem Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika", Ministru kabineta noteikumiem Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi", Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24.pantu.