

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā, kadastra Nr. 13000081110, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.oktobra lēmumu Nr.522 (protokols Nr.15, 69.punkts) “Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā”, detālplānojuma izstrādi apvienojot ar būvprojektēšanu.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.apakšpunkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, 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” (turpmāk – Teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunktu, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

2017.gada 10.februārī Domē tika saņemts detālplānojuma grozījumu izstrādes ierosinātais iesniegums ar lūgumu veikt grozījumus Lēmumā Nr.522 un ar to apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma grozījumu izstrādei, izslēdzot prasību vienlaikus ar detālplānojumu izstrādāt būvprojektu. Minētais lūgums pamatots ar to, ka būvprojekta izstrāde detālplānojuma ietvaros saistīta ar ievērojamiem riskiem laika un resursu patēriņā, kas var pāldzināt detālplānojuma izstrādes un saskaņošanas procesu.

2017.gada 17.maijā tika pieņemts Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.283 (protokols Nr.9, 23.punkts) Grozījumi Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.oktobra lēmumā Nr.522 „Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā”, neparedzot detālplānojuma ietvaros izstrādāt būvniecības ieceri.

Detālplānojums zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (TIAN).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par

pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;

- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi saskaņā ar 2016.gada 20.oktobra lēmumu Nr.522 :

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (02.12.2016., Nr.4.5-07/9334);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (25.11.2016., Nr.4.3.1-1331);
- Veselības inspekcija, (24.11.2016., Nr.5.3-4/33891/690);
- SIA „Jūrmalas Gaismā”, (17.11.2016., Nr.5/4-371);
- SIA “Lattelecom”, (21.11.2016., Nr.37.1-09/2218/2142);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (16.11.2016., Nr.1-2/123);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (*nav izsniegti);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (12.12.2016., 30KI20-02.02/2814);
- AS „Latvijas Gāze”, (30.11.2016., Nr.27.4-2/3452);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (29.11.2016., Nr.1.1-33/5598);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (16.11.2016., Nr.4.3-17/18);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (15.12.2016., Nr.14-1/2611);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (01.12.2016., Nr.06-05/3676).

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi saskaņā ar 2017.gada 17.maija lēmumu Nr.283 :

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (13.06.2017., Nr.4.5-07/4058);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (08.06.2017., Nr.4.3.1-6414);
- Veselības inspekcija, (08.06.2017., Nr.5.3-4/15643/379);
- SIA „Jūrmalas Gaismā”, (01.06.2017., Nr.1/4-247);
- SIA “Lattelecom”, (19.06.2017., Nr. LNT-1988);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (22.05.2017., Nr.1-2/90);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (06.06.2017. Nr.1-2/91);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (15.06.2017., 30KI20-02.02/1455);
- AS „Latvijas Gāze”, (14.06.2017., Nr.27.4-2/1431);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (27.06.2017., Nr.1.1-33/2756);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (09.06.2017., Nr.4.3-17/17);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (12.05.2016., Nr.14-1/1101);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (19.06.2017., Nr.06-01/2932);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļa, nosacījumi par 0.4kV kabeļu līnijas pārcelšanu Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā un tehniskie noteikumi (20.09.2017. Nr.30KI20-03.02/2407);

*Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.37/11 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2011.gada 7.decembrī, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 - izdots 14.05.2010.
- SIA GEO JŪRMALA 2016.gada decembra inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām, mēroga koeficients 0,999605, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā epochā 2000,5 (LAS-2000,5); Kadastra informācija atbilst VZD kadastra kartei. 329971.edoc 14.12.2016.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS**I. sējums.**

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

2.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi - ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

2.Grafiskā daļa -

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un piekļūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

II. sējums.

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

III. sējums.

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2012.gada 20.decembra lēmumu Nr.689 (protokols Nr.20, 53.punkts) „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā, kas paredzēja jaunas apbūves izvietojumu un esošās ēkas pārbūvi par darījumu objektu, ievērojot Aizsargjoslu likuma 36.panta otrās daļas 3.punktu, jo saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), zemesgabals atradās Jauktā atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), kur bija atļauta darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēku celtniecība.

2014.gada 13.martā tika pieņemts Domes lēmums Nr.128 “Par izmaiņām detālplānojumā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23”, apstiprinot grafiskās daļas izmaiņas un precizējot detālplānojumā noteikto būvlaidi.

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.oktobra lēmumu Nr.522 “Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā” un ar Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 17.maija lēmumu Nr.283 “Grozījumi Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.oktobra lēmumā Nr.522 „Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā”” apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - veikt detālplānojuma grozījumu izstrādi saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 36.panta otrās daļas 3.punktu, ievērojot vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu uzdevumus un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas izveidošanas mērķus, un detalizēt ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 20.decembra lēmumu Nr.689 (protokols Nr.20, 53.punkts) „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 apstiprināšanu” noteiktos apbūves rādītājus atbilstoši šobrīd spēkā esošajam Teritorijas plānojumam.

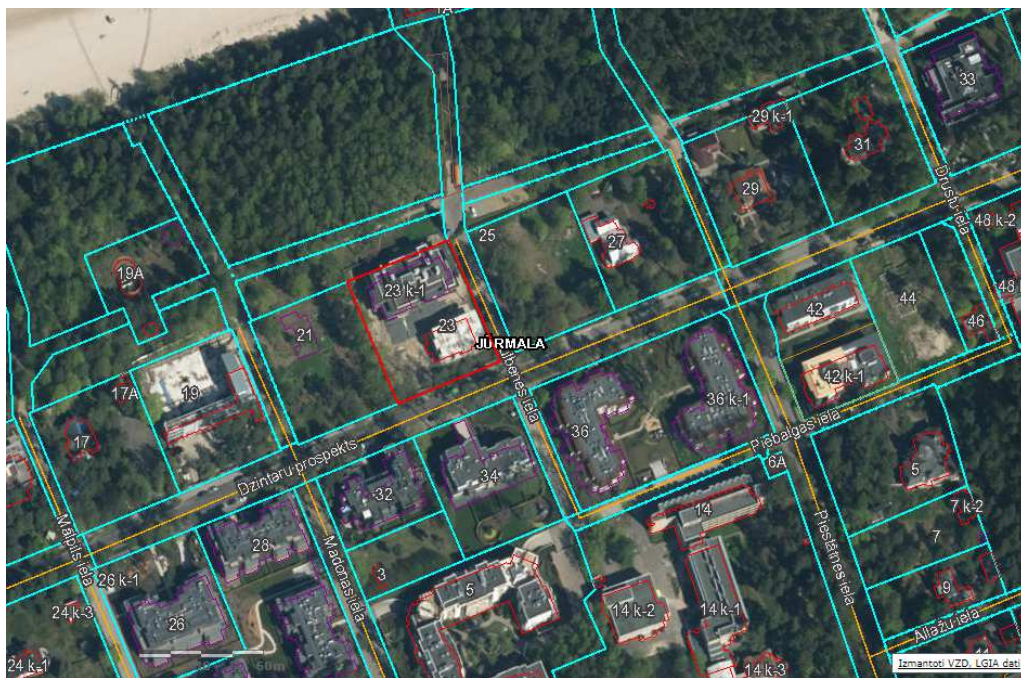
Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

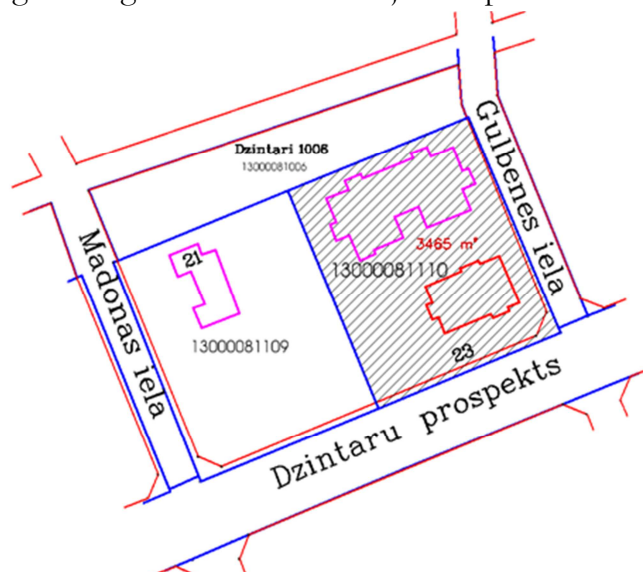
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un TIAN, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves rādītājus;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS PAŠREZĒJĀ IZMANTOŠANA



Detālplānojuma teritorija 3465 m² platībā atrodas Jūrmalā, Dzintaru rajonā kvartālā starp Dzintaru prospektu, Gulbenes ielu, Madonas ielu un velociņu. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošajos zemesgabalos galvenokārt atrodas jaunā apbūve ar lieliem apjomiem.



Detālplānojuma teritorija Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000081110 robežojas:

- **austrumos** robežojas ar Gulbenes ielu, kadastra apzīmējums 13000082070, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- **ziemeļos** robežojas ar zemesgabalu Dzintari 1006, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000081006, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- **dienvidos** robežojas ar Dzintaru prospektu, kadastra apzīmējums 13000081206, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;

- **rietumos** robežojas ar zemesgabalu Dzintaru prospektā 21, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000081109, zemesgabala īpašnieks – juridiska persona;

Detālplānojuma teritorijā atrodas divas jaunbūves. Saskaņā ar kadastra informāciju par zemes vienību

- ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1110 013, adrese Dzintaru prospekts 23 k-1, atpūtas nams,
- ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1110 001, adrese Dzintaru prospekts 23, dzīvojamā ēka.

Ēku būvniecība uzsākta īstenojot ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 20.decembra lēmumu Nr.689 (protokols Nr.20, 53.punkts) „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 23 apstiprināšanu” apstiprināto detālplānojumu zemesgabalam Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā, kas paredzēja jaunas apbūves izvietojumu un esošās ēkas pārbūvi par darījumu objektu.

Atbilstoši akceptētajam būvprojektam esošais apbūves blīvums ir 29,9%.

Detālplānojuma teritorijai 2011.gada 7.decembrī ir sniegts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”. Atzinumu sagatavoja sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperte Egita Grolle.

Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājamās augu sugas un īpaši aizsargājamie biotopi.

Zemesgabala austrumu pusē saglabāta priede, kas sasniegusi 55 cm diametru.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas 16.11.2016. nosacījumiem Nr. Nr.4.3-17/18, 1.5 punktu, 2012.gadā atļauta 30 koku izciršana.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Skats uz esošo apbūvi no Dzintaru prospekta



Skats uz Gulbenes ielu no
Dzintaru prospekta



Skats uz Gulbenes ielu un apbūvi
Dzintaru prospektā 23



Plānotā iebrauktuve no Gulbenes ielas



Izbūvētā iebrauktuve pazemes autostāvvietā



Ēkas būvniecības stadijā



Pagalma teritorija



Pagalma teritorija, saglabājamā priede

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai un paredzētajām pazemes stāvvietām tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas - Gulbenes ielas.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai un plānotajām virszemes autostāvvietām paredzēta no pilsētas D4 kategorijas ielas - Dzintaru prospekta.

Zemesgabals Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC63), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIĀN 2219.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.



 Publiskās apbūves teritorija (P)
 Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
 Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
 Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

Pludmales apkalpes teritorija

10

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas_Karte Nr.1
Funkcionālais zonējums.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: Rindu māju apbūve (11005); Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti un pārvaldes objekti; Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti; Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības iestādes, zinātnes un pētniecības iestādes; Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas; Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses; Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta zāles; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesnīcas, viesu mājas, hosteli, pansijas.

Apbūves rādītāji saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN:

Plānotie apbūves rādītāji teritorijā atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām:

- apbūves augstums 15 metri, 3,5 stāvi;
- apbūves blīvums 30%;
- 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 105%, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 40%.

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas _ Karte Nr.3
Sarkano līniju plāns



APZĪMĒJUMI	
—	Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
—	Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
---	Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona
APBŪVES KATEGORIJAS	
BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU	
■	Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
□	Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.
BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU	
■	Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
■	Fona apbūvi veidojoša būve
■	Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
■	Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
■	Vēsturiska industriāla būve
■	Pārvērtējama būve
BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU	
□	Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

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

Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu un to aizsargjoslu (aizsardzības zonu) robežas ir noteiktas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas”.

Zemesgabals Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā un ir tā daļa.

Detālplānojuma teritorijai nosakāms apgrūtinājums – valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (apgrūtinājuma kods – 7314010602).

TIAN 2469.punkts nosaka, ka atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvapjomu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri).

Transports un pieklūšana.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai plānota no Gulbenes ielas un Dzintaru prospekta, to precizējot būvprojekta izstrādes gaitā. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuvju atrašanās vietas.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Galvenā transportlīdzekļu piebraukšana īpašumam - iebrauktuve pazemes autostāvvietā plānota no Gulbenes ielas. Piebraukšana autostāvvietām īslaicīgai novietošanai un operatīvajam transportam plānota no Dzintaru prospekta.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5:2011 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Dzintaru prospekts sarkano līniju robežās ir 20m platumā. Gulbenes ielas sarkanās līnijas ir 10 m.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža robežojas ar D4 kategorijas ielu - Dzintaru prospektu.

D4 kategorijas iela ir iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo transporta savākšanai no vietējām ielām. Tai nozīmīga ir arī pieklūšanas un uzturēšanās funkcija.

Pie detālplānojuma teritorijas austrumu robežas esošā Gulbenes iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas vai to posmi galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. E kategorijas ielas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju..

Gulbenes iela nodrošina arī pieklūšanas iespēju pludmalei, kā arī savienojas ar pilsētas veloceļa tīklu.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 17 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 14 minūšu laikā ar automašīnu;
- 23 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 26 minūšu laikā ar automašīnu,
- 200 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 5 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem no esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā un Gulbenes ielā.

Ūdensapgādi iespējams nodrošināt no Dzintaru prospektā esošā ūdensvada (D250).

Kanalizācijas notekūdeņus iespējams novadīt uz esošiem kanalizācijas tīkliem Dzintaru prospektā (D315).

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā. Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

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). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Detālplānojumā ir precizētas atļautās izmantošanas Jauktas centra apbūves teritorija (JC63):

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti un pārvaldes objekti.
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesnīcas, viesu mājas, hosteļi, pansijas.

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jauktas centra apbūves teritorija (JC63) prasībām:

- apbūves blīvums – 30%;
- apbūves intensitāte – 105%;
- minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 40%.

Maksimālais apbūves augstums **jaunbūvei** – 15 metri, 3,5 stāvi;

Maksimālais apbūves augstums **pārbūvējamai ēkai** – 12 metri, pieļaujams veik izmaiņas ēkas arhitektoniskajā risinājumā, nepalielinot ēkas apbūves laukumu, kas noteikts atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē saskaņotajām izmaiņām pie 2013.gada 4.jūnija Būvatļaujas 1107, 2014.gada 12.novembrī ar komisijas lēmumu Nr.2114. (izmaiņas saskaņotas tehniskā projekta stadijā VKPAI Nr.1509; 08.09.2014.)

Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, piemēram, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem - vertikāliem arhitektoniskiem akcentiem, tehnoloģisko iekārtu apjomiem, skulpturāliem dekoriem vai citiem būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgiem kompozicionāliem elementiem, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. To augstumu nosaka būvprojektā. Būves augstuma aprēķinā neietver vertikālos akcentus vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu paslēpšanai jumta plaknē.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka atļautās izmantošanas veidus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu apbūvi.

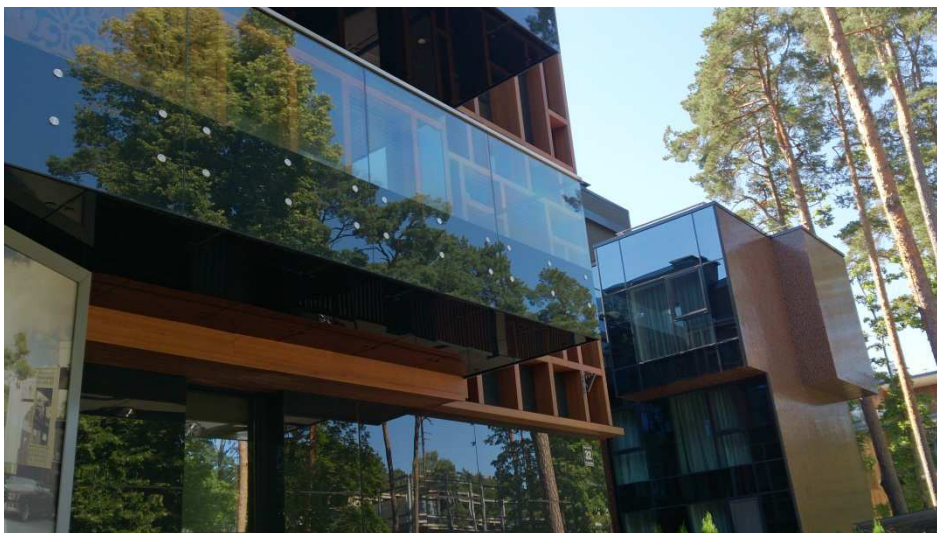
Detālplānojuma risinājumā noteiktā virszemes stāvu apbūves izvietojuma zona, atbilst Būvvaldē 2013.gada 31.maijā akceptētajam projektam Nr.1089 „Ēkas liters 001 rekonstrukcijai par atpūtas namu un atpūtas nama jaunbūves tehniskais projekts” Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā, un 2014.gada 12.novembrī akceptētajām būvprojekta Nr.1089/31.05.2013 izmaiņām Nr.2114 „Ēkas liters 001 rekonstrukcijai par atpūtas namu un atpūtas nama jaunbūve, izmaiņu projekts”.

Izvērtējot apkārtnē esošo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas būvapjomu, secināms, ka plānotā apbūve iekļausies Dzintaru prospekta kopējā arhitektūras tēlā. Kvalitatīvas apbūves veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtnē esošo ēku.



Dzintaru prospektā raksturīgā jaunā apbūve.





Dzintaru prospekta vizuālais tēls ir strauji mainījies. Jaunā apbūve, galvenokārt, tiek veidota vizuāli vieglu apjomu kārtojumā, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, gaišu fasādes apmetuma krāsojumu un koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvās detaļas, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi. Jaunās apbūves klātbūtne Dzintaru prospektā sakārto vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu par prestižu apbūves dzīvojamo teritoriju. Detālplānojuma teritorijai apkārt esošajos zemesgabalos galvenokārt atrodas jaunā apbūve ar lieliem apjomiem.



Jaunā apbūve Dzintaru prospektā



Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pazemes būves un pagrabstāva izbūve zem plānotās apbūves. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Šādu būvju izbūvei ir nepieciešams Jūrmalas domes vides pārvaldes saskaņojums būvprojekta minimālā sastāvā un būvprojekta stadijā.

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

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās teritorijas Z daļai tuvajā priežu mežā. Priekšroka dodama jaunu atsevišķu videi un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

Veicot būvniecību ir jānorobežo koki, lai neveidotos to bojājumi, un jāizvairās no darbības saglabājamo koku vainaga projekcijā, lai izvairītos no sakņu bojājumiem. Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti 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.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietoums" prasības.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Dzintaru prospektā vai izbūvējot jaunu gāzes pievadu pa Gulbenes ielu.

Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir iespējams pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu

kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā līdz plānotajām ēkām. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. 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.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

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 231-15 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Paredzēti risinājumi lietus ūdens savākšanai.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Dzintaru prospektā vai Gulbenes ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

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

Elektroapgāde

Detālplānojuma īstenošanai ir saņemti tehniskie noteikumi par 0.4kV kabeļu līnijas pārcelšanu Dzintaru prospektā 23, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 008 1110), (20.09.2017. vēstule Nr.30KI20-03.02/2407).

Uz privātas zemes esošo 0.4kV uzskaites sadalnes pārvietošanu var veikt tikai gadījumā, ja pārvietošanas ierosinātājs (zemes īpašnieks) ir gatavs segt nepieciešamo darbu izmaksas. Pārvietošanas izmaksās tiek iekļautas projektēšanas un būvniecības darbi. Šādu kārtību nosaka. “Enerģētikas likuma” 23.panta 2.daļa nosaka, ka “esošo energoapgādes uzņēmumu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.”

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

Elektroapgādes tehnisko shēmu jārealizē, noslēdzot līgumu ar AS „Sadales tīkls” par elektrotīklu pārbūvi, iesniedzot AS „Sadales tīkls” Kapitālieguldījumu funkcijas, Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā, Rīgas ielā 14, Līčos, Stopiņu novadā, izstrādātas elektroapgādes tehniskās shēmas divus oriģināla eksemplārus papīra formā ar visiem, saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktajiem nepieciešamajiem, oriģinālajiem

skaņojumiem un divas elektroapgādes tehniskās shēmas kopijas papīra formā, kā arī vienu kopiju elektroniskā veidā kompaktdiskā, kurā jābūt ieskanētai pilnai elektroapgādes tehniskai shēmai (katra lapa) ar visiem saskaņojumiem un piezīmēm no skaņotājiem .pdf formātā, trases plāns un principiālā shēma .dwg formātā un specifikācijas un darbu apjomi .xls formātā.

Ievērot tehniskos noteikumus, vēstules – 20.09.2017. Nr.30KI20-03.02/2407, Pielikums Nr.1.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās.

Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

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

Ielu apgaismojums

Tiek saglabāts Dzintaru prospekta apgaismojums. SIA “JŪRMALAS GAISMA” nosacījumus detaļplānojuma izstrādei neizvirzīja.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Dzintaru prospektā. Ugunsdzēsības vajadzībām pie detaļplānojuma teritorijas robežas Dzintaru prospektā paredzēt ūdens hidrantu.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".