

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā, kadastra Nr.13000070105, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 23.marta lēmumu Nr.151 (protokols Nr.6, 65.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā" (turpmāk lēmums - Nr.151).

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk- Dome) 2010.gada 29.aprīļa lēmumu Nr.321 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.22 ”Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, nosakot apbūves rādītājus un zemesgabala sadales priekšlikumu.

Ar Domes 2010.gada 2.decembra lēmumu Nr.797 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 un adreses piešķiršanu” tika apstiprināta zemesgabala Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 ar kopējo platību 3665 m² sadale, atdalot zemesgabalu 1865 m² platībā un piešķirot adresi Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26A. Zemesgabala Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 platība pēc zemesgabala atdalīšanas ir 1800m².

2012.gada 24.aprīlī Būvvaldē ir akceptēts projekts Nr.588 “Divu dzīvojamo māju – diviņu māju jaunbūve Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26A”. 2013.gada 27.septembrī akceptētas 2.izmaiņas Nr.1897, kas paredzēja akceptētā projekta labiekārtojuma izmaiņas. Saskaņā ar akceptēto projektu paredzēti divi būvapjomi, projekta tehniski ekonomiskajos rādītājos, norādot plānotos būvapjomus -860 m³, un būvapjomu kopā 1720 m³.

Saskaņā ar projekta risinājumiem un pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 26.janvāra lēmumu Nr.18 „Par atzinumu meža zemes transformācijai zemesgabalā Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26a” ir veikta meža zemes atmežošana (transformācija).

Ar Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes 2012.gada 27.aprīļa lēmumu Nr.633 tika izdota būvatļauja divu dzīvojamo māju – diviņu māju būvniecībai.

2013.gada 1.novembrī ar Aktu Nr.13 03304 0130000 ēkas tika pieņemtas ekspluatācijā. Līdz ar to detālplānojums tika īstenots tā daļā – zemesgabalā Krišjāņa Barona ielā 26A.

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā tiek veiktas saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126.punktu.

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā nepieciešamas, lai varētu īstenot apbūves ieceri esošās savrupmājas pārbūvei ar novietnes maiņu un jaunas ēkas būvniecībai, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam, kurš apstiprināts ar 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 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).

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā izstrādāti 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 (turpmāk –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

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (16.05.2017., Nr.4.5-07/3418);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (03.05.2017., Nr.4.3.1-4918);
- Veselības inspekcija, (26.05.2017., Nr.5.3-4/12123/349);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (27.04.2017., Nr.1/4-192);
- SIA “Lattelecom”, (01.06.2017., Nr. LNT-1843);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (08.05.2017., Nr.1-2/70);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (08.05.2017., Nr.1-2/64);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (24.05.2017., 30KI20-03.02/1210);
- AS „Latvijas Gāze”, (09.05.2017., Nr.27.4-2/1081);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (24.05.2017., Nr.4.3-2/25);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (26.04.2017., Nr.1.1-33/1899);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (26.06.2017., Nr.14-1/1190);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (24.05.2017., Nr.06-05/2480);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas uzziņa par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām dzīvojamās ēkas pārvietošanas būvprojekta izstrādei, (20.01.2017., Nr.06-04/187).

*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:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2015.gada 1.jūnijā, eksperte Iveta Donika, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.119 - derīguma termiņš 28.07.2014. - 07.07.2017.;
- Dzīvojamās ēkas (vasarnīcas) Krišjāņa barona ielā 26, Jūrmalā arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija; izstrādāja Dr. arch. Jānis Zilgalvis, Latvijas zinātņu akadēmijas īstenais loceklis;

- SIA „Intra MTD” 2017.gada maija inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5).

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

3. 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

Uzsākto detālplānojuma grozījumu mērķis, atbilstoši Domes 2017.gada 23.marta lēmumam Nr.151 un darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei, ir veikt grozījumus ar Domes 2010.gada 29.aprīļa lēmumu Nr.321 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā,

Krišjāņa Barona ielā 26 apstiprināšanu” un Domes saistošiem noteikumiem Nr.22 ”Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojuma daļā, kas nav īstenota, paredzot esošās dzīvojamās mājas novietnes maiņu un pārbūves nosacījumus, kā arī jaunas ēkas būvniecību atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam, kurš apstiprināts ar 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 Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu atbilstoši Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS7) noteiktajam.

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.

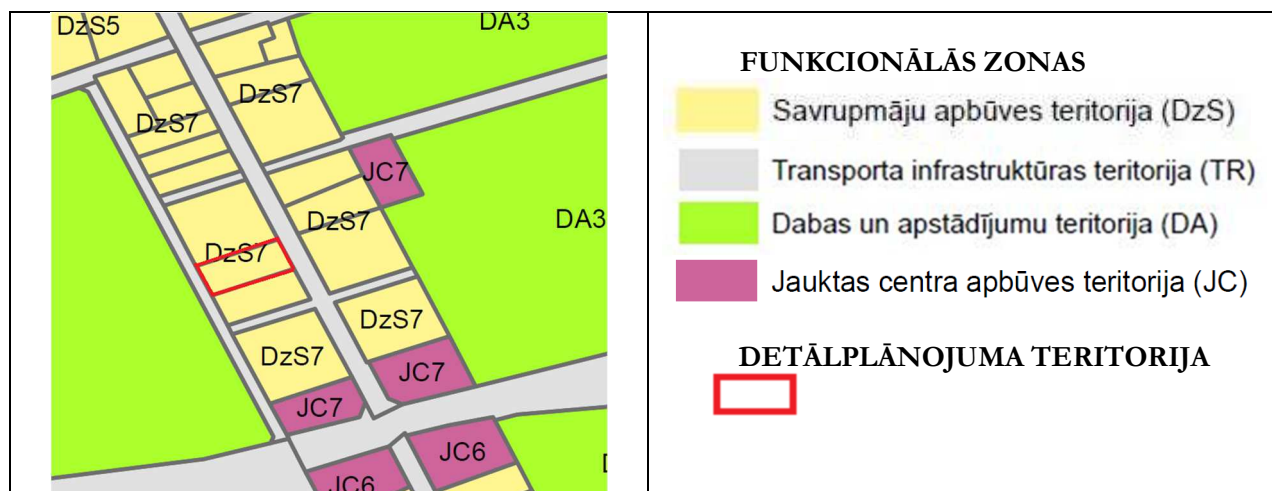
1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas, nosacījumus esošās ēkas pārbūvei ar novietnes maiņu;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- veikt izpēti teritorijā esošo māju un būvju vidējā apjoma aprēķinus.

1.4. TERITORIJAS PAŠREZĒJĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS7). Detālplānojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas – **Funkcionālais zonējums.**

Teritorijas plānojuma TIAN 204.punkts nosaka, ka “Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS7), atļautā izmantošana ir :**

Atbilstoši TIAN 206.punktam - **Savrupmāju apbūve** (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

Atbilstoši TIAN 205.punktam - **Vasarnīcu apbūve** (11002).

Teritorijas papildizmantošanas veidi ir :

Atbilstoši TIAN 207.punktam - **Labiekārtota publiskā ārtelpa** (24001);

Atbilstoši TIAN 208. punktam - **Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma** (24002).

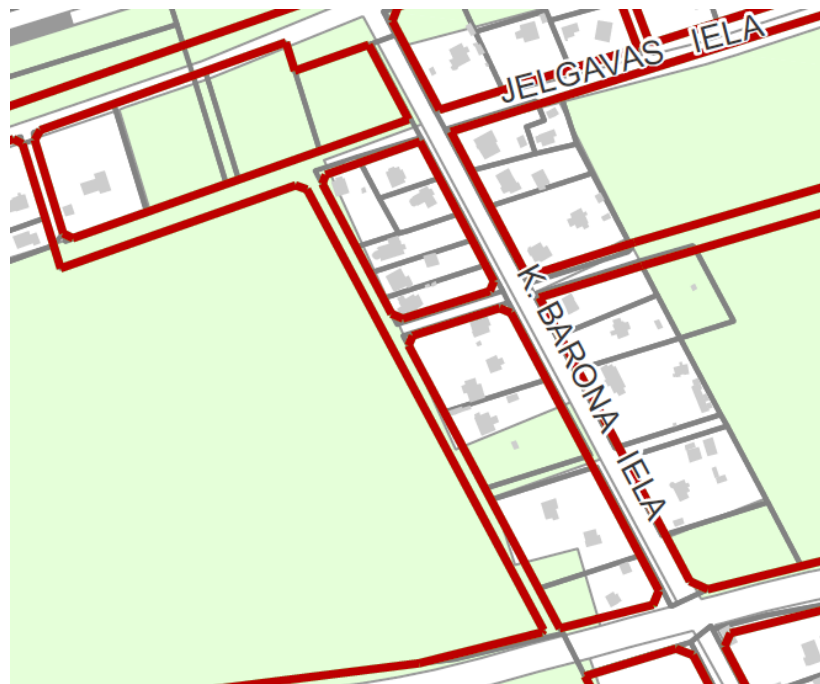
Apbūves rādītāji saskaņā ar Teritorijas plānojumu

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 15%** un **apbūves augstuma 12m, 2,5 stāvi**

- maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 39%,.
- minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 60%.

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas



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

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikumu „Jūrmalas apbūves izvērtējums” lapu Nr.4 „Dzintari-Bulduri-Vecbulduri”, detālplānojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Dzintaru – Bulduru vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības Nr.6084) teritorijā un ir tā daļa.

Saskaņā ar Valsts kultūras pieminekļu inspekcijas sniegto informāciju nosacījumos detālplānojuma izstrādei (24.05.2017. Nr.06-05/2480), zemesgabalā ir saglabājusies vēsturiskā apbūve – vienstāvu dzīvojamā ēka, kas celta 1929. gadā, arhitekts Eižens Laube. Esošā ēka (kadastra Nr.13000075311001) Teritorijas plānojumā novērtēta kā kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama apbūve.



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

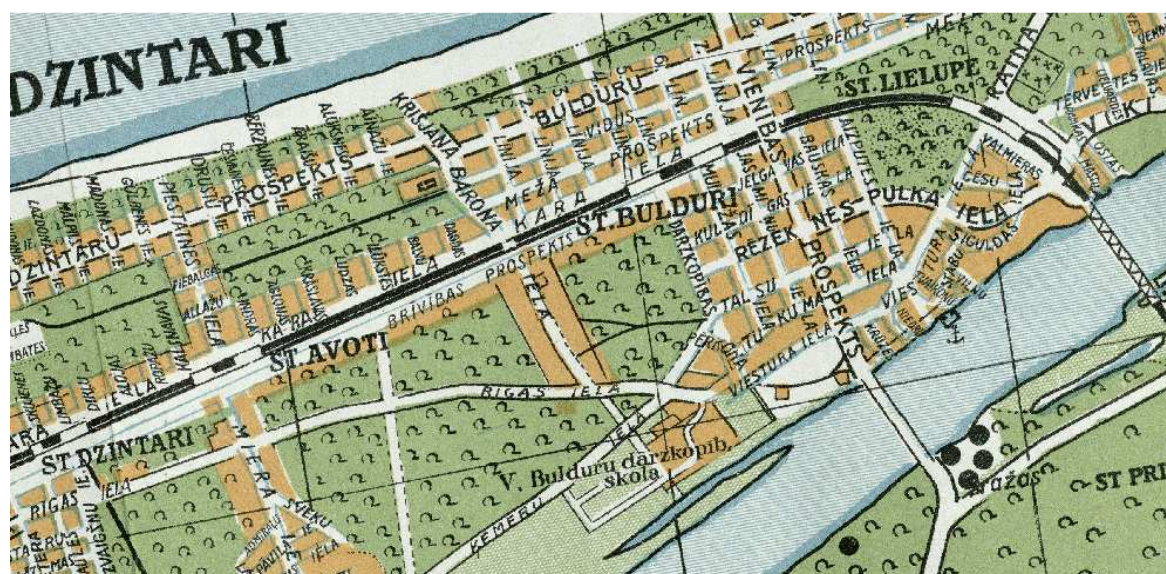
Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī vietējās nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis „Dzintaru – Bulduru vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības Nr.6084). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Izvērtējot dažādus Jūrmalas plānus vēsturiskā griezumā, ir iegūstams priekšstats par pilsēt būvnieciskās situācijas izmaiņām.



Fragments no Rīgas Jūrmalas plāna, kas datēts ap 1923.gadu.



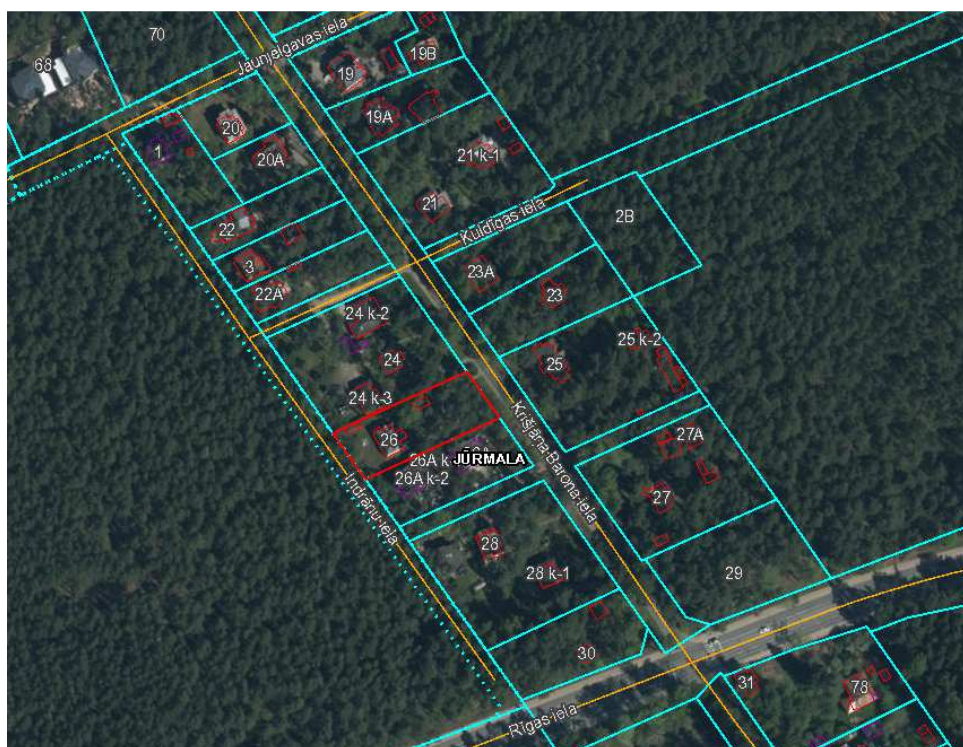
Rīgas Jūrmalas Rīgas Jūrmalas plāns 1930. gadi. Topogrāfiskā karte.

Apbūve Avotu mežā starp dzelzceļu un Rīgas ielu (patreizējā detālplānojuma teritorijā) Rīgas Jūrmalas plānā, kas datēts ap 1923.gadu nav uzrādīta. Apbūve šajā teritorijā uzrādīta 1930.gadu topogrāfiskajā kartē.

Jūrmalas pilsētā gadu gaitā mainās tās arhitektoniskais veidols. Pilsēta kļūst arhitektoniski daudzveidīgāka, tajā vecā apbūve un jauno arhitektūras stilu apbūve pastāv līdzās, papildinot un izceļot katra laikmeta būtiskākās iezīmes.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalā, Bulduros, teritorijā starp Krišjāņa Barona ielu, Rīgas ielu, Kuldīgas ielu un Indrānu ielu.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 007 0105), zemesgabala platība 1800m².



Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma teritorija dienvidos robežojas ar jaunu dzīvojamo apbūvi Krišjāņa Barona ielā 26A, kas realizēta apstiprinātā detālplānojuma ietvaros. Ziemeļu pusē atrodas zemesgabals Krišjāņa Barona ielā 24. Austrumu robeža piekļaujas Krišjāņa Barona ielai.

Teritorijas plānojumā ir noteiktas Indrānu ielas sarkanās līnijas, rietumu pusē esošā Indrānu iela šobrīd nav izbūvēta. Tālāk uz rietumiem no Indrānu ielas, piekļaujas meža teritorija ar funkcionālo zonu Dabas un apstādījumu teritorija (DA3).

Zemesgabalam ir taisnstūra forma, teritorijas reljefs ir līdzens, zemesgabala rietumu daļā atrodas dzīvojamā ēka ar pagalmu, četrām saimniecības ēkām un atsevišķiem dekoratīviem krūmiem. Rietumu daļā atrodas atsevišķi augoši augļu koki. Iebraucamais ceļš šķērso zemesgabalu austrumu – rietumu virzienā. Īpašumā konstatētas gan atsevišķi, gan grupās augošas parastās priedes. Pamežs nav konstatēts. Teritorija pakļauta ievērojamai antropogēnai un rekreācijas slodzei. Teritorijā konstatēta bioloģiski veca, zaraina, lielu dimensiju priede, kas detālplānojumā norādīta kā saglabājamā priede.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Krišjāņa Barona iela



Skats uz detālplānojuma teritoriju un esošo apbūvi no Krišjāņa Barona ielas



Dienvidu pusē esošā apbūve Krišjāņa Barona ielā 26A



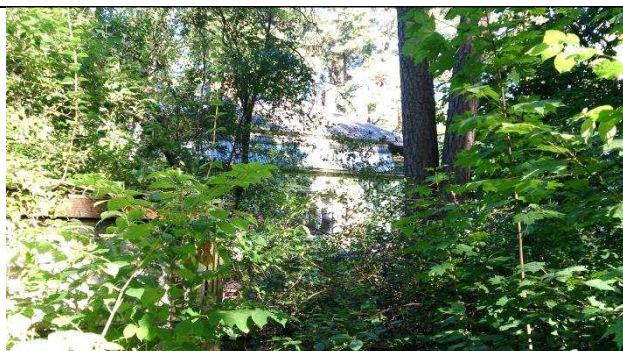
Esošā dzīvojamā ēka Krišjāņa Barona ielā 26



Apbūve blakus zemesgabala Krišjāņa Barona ielā 26A, skats no dienvidu puses



Apbūve blakus zemesgabala Krišjāņa Barona ielā 26A, skats no dienvidu puses



Skats uz detālplānojuma teritoriju no neizbūvētās Indrāņu ielas puses.



Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža



Kopskats uz esošo apbūvi no Krišjāņa Barona ielas



Esošā iebrauktuve un pagalma teritorija



Esošā apbūve un pagalma teritorija



Esošā apbūve un pagalma teritorija



Esošā apbūve un pagalma teritorija



Pagalma rietumu daļa



Pagalma rietumu daļa



Ēkas pagalma fasāde (dienvidu daļā), vietām tā ir padomju laikā siltināta, daļēji apmesta



Ēkas rietumu fasāde

Pagalma labiekārtojums

Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijai šobrīd transporta piekļūšana tiek nodrošināta no Krišjāņa Barona ielas. Pēc Indrānu ielas izbūves, atļauts risināt piekļūšanu plānotajai apbūvei no Indrānu ielas. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā.

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.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Teritorijas plānojuma TIAN, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Krišjāņa Barona iela sarkano līniju robežās ir 20m platumā. Indrānu ielas sarkanās līnijas ir 10m.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Krišjāņa Barona iela un Indrānu iela ir E kategorijas ielas.

E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 14km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 12 minūšu laikā ar automašīnu;
- 20km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 23 minūšu laikā ar automašīnu,
- 1000m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 3,5 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritoriju iespējams nodrošināt ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Ūdensapgādi iespējams nodrošināt no Krišjāņa Barona ielā esošā ūdensvada (D300).

Kanalizācijas notekūdeņus iespējams novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Krišjāņa Barona ielā (D300).

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Krišjāņa Barona ielā d110. Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Krišjāņa Barona ielā .

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, 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).

Vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010603).

Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311090900).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā nosaka savrupmāju izvietojuma un esošās ēkas pārvietošanas nosacījumus Savrupmāju apbūves teritorija (DzS7), radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN prasībām. Risinājumā ir noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide 3m attālumā no Indrānu ielas un 10m attālumā no Krišjāņa Barona ielas, 4m attālumā no blakus esošā zemesgabala Krišjāņa Barona ielā 26A robežas un 4m attālumā no zemesgabala Krišjāņa Barona ielā 24, saglabājot iespēju izvietot apbūvi esošo saimniecības ēku apjomu zonā pie zemesgabala robežas, veicot ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000075311001 pārbūvi (pārbūvi ar novietnes maiņu).

Zemesgabalā esošā vēsturiskā apbūve ar būves kadastra apzīmējumu 13000075311001 ir pilsēt būvnieciski nozīmīga, saistībā ar vēsturisko mazstāvu koka arhitektūru. Detālplānojuma ietvaros tika izstrādāta dzīvojamās ēkas (vasarnīcas) Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija (autors Latvijas zinātņu akadēmijas īstenais loceklis Dr arch. Jānis Zilgalvis). Dzīvojamās ēkas (vasarnīcas) celšanas laiks datēts dažādi. Tehniskās inventarizācijas lietā minēts ekspluatācijas uzsākšanas gads -1933.gads, Valsts kultūras inspekcijas izdotajos nosacījumos detālplānojuma izstrādei, minēts celšanas laiks 1929.gads. Ēkas projekta autors ir arhitekts Eižens Laube, tās īpašnieks bija mācītājs Ģīms. Pēc Eižena Laubes projektiem celtas ievērojamas ēkas Rīgā, kuras nevar salīdzināt ar Jūrmalas vasarnīcu, kas ir visai neliels objekts. Par celšanas laiku liecina ēkas apjoms un tēls, kas kopā ar Jūrmalai raksturīgo verandu veiksmīgi iekļāvās apkārtējā kultūrvēsturiskajā vidē.

Lai arī ēkas celšanas laiks ir funkcionālisma periods, tā nav raksturīga šim virzienam. Ēka segta ar mansarda tipa jumtu, galvenā fasāde ir simetriska un tās centrā likta veranda. Ēkas apjoma telpiskais risinājums ir raksturīgs savam laikam, taču tā tomēr pārstāv ierindas apbūvi.

Veicot ēkas pārbūvi (rekonstrukciju ar novietnes maiņu), jāievēro arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas rekomendācijas un secinājumi. Jālikvidē padomju laikā izbūvētās logailas, jāatjauno vēsturiskās. Plānojums ir racionāls, savam laikam atbilstošs, taču ja mūsdienu sadzīves prasības liek to mainīt, tas pilnībā būtu pieļaujams. Kopumā vēsturiskajiem būvgaldniecības izstrādājumiem ir noteikta vērtība un tie iespēju robežās būtu

jā saglabā un jārestaurē. Tikai tādā gadījumā, ja to sliktā tehniskā stāvokļa dēļ nav iespējams, pieļaujama precīzu kopiju izgatavošana analogā materiālā.

Arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas apkārtējās apbūves konteksta vērtējumā secināts, ka vēsturiskās ēkas apkārtnes apbūve ir visai raiba. Te redzamas gan vēsturiskas ēkas, gan mūsdienu. Skatoties uz ēku Krišjāņa barona ielā 26, pa kreisi paceļas divas šodienas mērogiem nelielas divdzīvokļu ēkas. Zemesgabalā atrodas arī saimniecības ēkas, kas nav uzskatāmas par vērtīgām. Tuvumā redzamas arī vairākas mūsdienu ģimenes dzīvojamās ēkas, kuras iekļaujas apkārtējā kultūrvēsturiskajā vidē. Plānots jauno apbūvi veidot tā, lai tā neaizsegtu vēsturisko ēku, un tas ir iespējams tikai pārvietojot esošo dzīvojamo ēku Krišjāņa barona ielas tuvumā, bet jauno apbūvi plānojot zemesgabala rietumu pusē.

Saskaņā ar secinājumiem, ēkas arhitektoniskais un apjoma telpiskais risinājums kontekstā ar šī laika posma Jūrmalas vēsturisko apbūvi izceļas ar zināmu kvalitāti un kopumā pārstāv apbūvi, kurai ir noteikta kultūrvēsturiska vērtība. Plānojums laika gaitā, domājams, ir maz mainīts, taču nav uzskatāms par īpašu saglabājamu vērtību. Iekštelpās nav saglabājušies vērtīgi interjera elementi. Saglabājami ir atsevišķi būvgaldniecības izstrādājumi – vēsturiskās logailu vērtnes un to furnitūra, slēgi un galvenās ieejas durvju vērtnes. Pārbūves (rekonstrukcijas ar novietnes maiņu) laikā jā saglabā ēkas apjoms, ārējais tēls, fasāžu detaļas un elementi, jāatjauno padomju laikā un vēlāk aizbūvētas vai izmainītas logailas sākotnējā izskatā un gabarītos.

Detālplānojuma risinājumi paredz vēsturiskās ēkas pārvietošanu tuvāk Krišjāņa Barona ielai, ievērojot detālplānojumā noteikto būvlaidi.

Lai uzsāktu dzīvojamās ēkas pārvietošanu ir jāizvērtē dažādu laiku uzslāņojumus un jā saglabā, oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, apjomu, materiālus, apdari, detaļas, rotājumus. Tā pat ir nepieciešams izstrādāt ēkas pārvietošanas projekts, kura obligāta sastāvdaļa ir ēkas un detaļu uzmērījums un objektā izvietojamo, saglabājamo detaļu uzskaitījums.

Pārvietošanas rezultātā

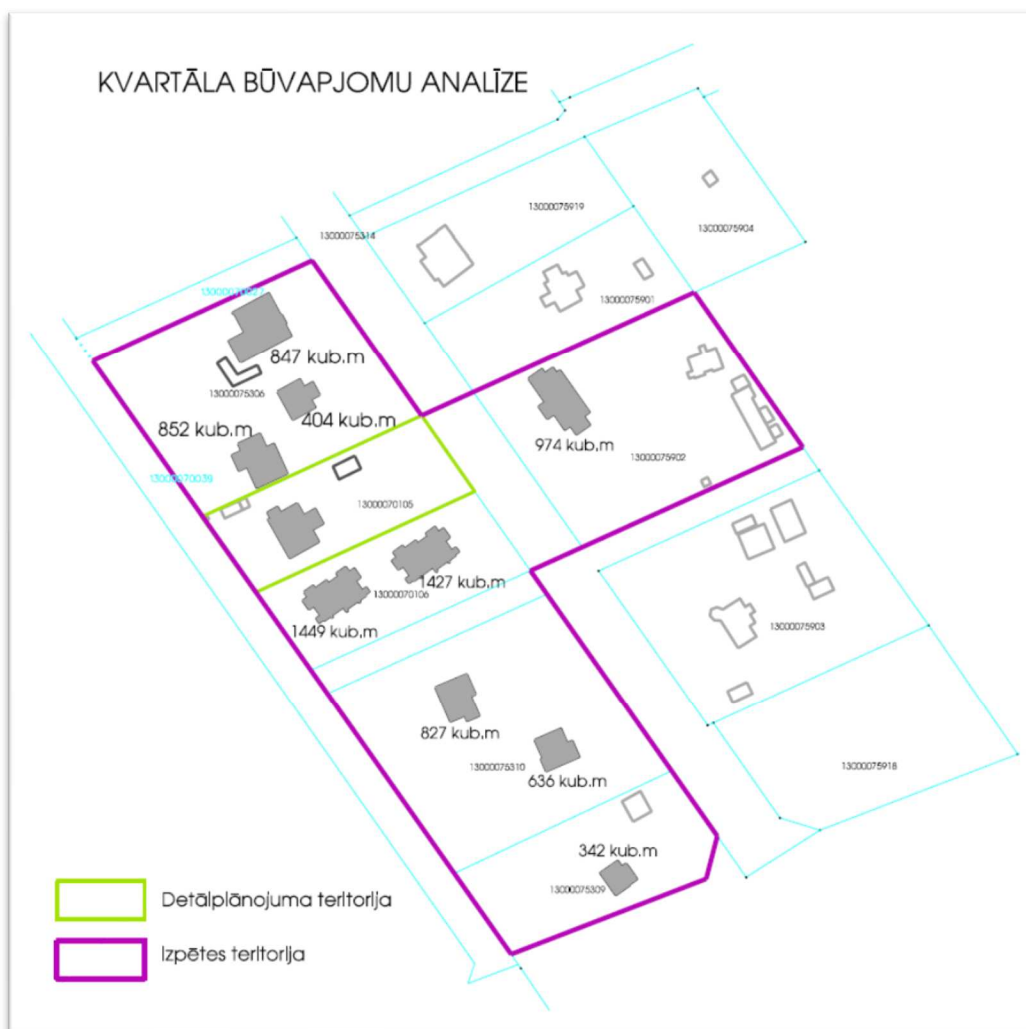
- ✓ ēka būs labāk redzama no Krišjāņa Barona ielas un nebūs aizsegta ar jaunbūves apjomu;
- ✓ ēkai tiks atdots tās vēsturiskais tēls, padomju laikā ieliktais logailas tiks nomainītas ar vēsturiskajām logailām un slēgiem;
- ✓ tiks atjaunots vēsturiskais skārda jumts, nomainot viļņotā azbestcementsa lokšņu segumu.

Projektējot jaunu apbūvi, saglabājams apkārtējās esošās vēsturiskās apbūves raksturs, ko nosaka kultūrvidē autentisko apbūves raksturlielumu kopums: apbūves blīvums, augstums, fasādes frontes garums un attālums starp ēkām, ēkas apjoma proporcijas, jumta ģeometrijas, fasāžu ritms un dominējoši jeb raksturīgie apdares materiāli. Apbūvi veidot būvalpjomā, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem.

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Dzintaru – Bulduru vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības Nr.6084) teritorijā un ir tā daļa, tad saskaņā ar TIAN 2468.punkta prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- TIAN 2468.1.punkts - ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- TIAN 2468.2.punkts - ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- TIAN 2468.3.punkts - aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas

- pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
- TIAN 2468.4.punkts - ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.



Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvapjoms ir – 861 kub.m.

Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijas plānotais dalītais būvapjoms varētu sasniegt 1033 kub.m.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas būvapjomu, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības un Valsts kultūras pieminekļu inspekcijas nosacījumus - teritorijas labiekārtojuma priekšlikumu izstrādāt atbilstoši ēkas kultūrvēsturiskajai videi, izmantojot kultūrainavai raksturīgus labiekārtojuma elementus un materiālus. Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsauglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku būvprojektēšanu un būvniecību.

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

Ja tomēr jāveic rakšanas darbi saglabājamo koku sakņu zonā, kur sakņu diametrs pārsniedz 2 cm, darbus veikt ar lāpstu vai mazgabarīta traktortehniku. Atraktās saknes nozāģēt ar rokas zāģi. Apgrieztos sakņu galus uzreiz piesegt. Ja sakņu diametrs ir lielāks par 5 cm, tad komunikācijas jāievieto zem saknēm, tās nebojājot. Komunikācijas koku sakņu zonā jāievieto aizsargcaurulēs.

Apbūves projektu, inženierbūvju projektu, vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisiju, ja paredzēta koka nociršana vai saglabāšana no jaunbūves vai pārvietojamās ēkas tuvāk par trīs metriem.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu detālplānojuma teritorijai skatīt 3.sējumā - ar detālplānojuma izstrādi saistīto dokumentu sadaļā.

Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pazemes stāva (pagraba) izbūve zem plānotās apbūves. Detālplānojuma apbūves nosacījumi nosaka, ka pieļaujams izbūvēt pagraba telpas zem savrupmājas pirmā stāva, pēc inženierģeoloģiskās izpētes veikšanas un hidroģeoloģiskā slēdzienā izvirzīto prasību ietveršanas būvprojektā.

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.

Zemesgabala Jūrmalā, Krišjāņa Barona ielā 26 lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Elektroapgāde un ielu apgaismojums.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Krišjāņa Barona ielas sarkano līniju robežās.

Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, būvniecības 1.kārtā paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

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.

Detālplānojuma risinājumā ir uzradīta perspektīvā elektroenerģijas uzskaites sadalnes novietne pie zemesgabala robežas, Indrānu ielas sarkanajās līnijās. 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. Lai saņemtu tehniskos noteikumus esošo elektroietaišu pārvietošanai Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000070105, zemes īpašniekam jāaizpilda iesniegums “Par elektroapgādes objekta pārvietošanu”.

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.

Perspektīvais elektroapgādes un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp brauktuvi un sarkano līniju, vai uz zaļumu joslām. Plānoto elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā.

Detālplānojumā tiek saglabāts Krišjāņa Barona ielas apgaismojums.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir nodrošināta no esošā gāzesvada Krišjāņa Barona ielā d110. Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

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

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. Vietas gāzes pievadiem precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam atsevišķi paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritoriju šķērso telekomunikāciju piekarkabelis. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām Krišjāņa Barona 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.

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamas individuālas apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Rekomendējams izmantot gāzes vai elektroenerģijas apkures sistēmas. Tehniskais projekts izstrādājams

saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija"".

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības). Detālplānojumā noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 60%.

Detālplānojuma izstrādei SIA "Jūrmalas ūdens" papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošām komunikācijām Krišjāņa Barona ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".