



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 65A, kadastra numurs 13000191314, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi, un Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 15.septembra lēmumu Nr.457 (protokols Nr.13, 39.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 65A, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.punkts, kurš nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu 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"¹ teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts, 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.

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 noteikumiem ².

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:³

- ✓ Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Egita Grolle, 2016.gada 10.oktobris);
- ✓ SIA „Intra MTD” 2016.gada 23.septembra 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 Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 15.septembra lēmumā Nr.457 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 65A, Jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei *„izvērtēt esošās dzīvojamās ēkas pārbūves vai jaunas dzīvojamās ēkas izvietojanas iespējas zemesgabalā, detalizēt apbūves nosacījumus, precizējot apbūves rādītājus un apbūves zonu”*.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojuma uzdevums ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu, saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt

¹ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

² Turpmāk tekstā – TIAN.

³ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā - CITI DOKUMENTI.

informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā. Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt Teritorijas plānojuma TIAN, nosakot:

- ✓ teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- ✓ apbūves rādītājus;
- ✓ nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- ✓ inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- ✓ nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



Attēls nr.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁴

Detālplānojuma teritorija 811m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Kaugurciema rajonā, kvartālā starp Kaugurciema ielu un pludmali.

Rajons raksturojams kā blīva savrupmāju apbūves teritorija pie jūras. Apbūvei raksturīgs ainaviski brīvs izvietojums, izmantojot esošā reljefa, ceļu un ielu plānojuma priekšrocības. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamajiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- rietumu daļā ar nekustamo īpašumu Kaugurciema ielu 65, kadastra Nr.13000191313 (privātpašums);
- dienvidu un austrumu daļā ar Pašvaldības ielu – Kaugurciema iela;
- ziemeļu daļā ar pludmales teritoriju.

Detālplānojuma teritorija, piekļaujas pludmales teritorijai, to no pludmales šķir apm. 15m plata priekškāpas josla. Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens, vidējā augstuma atzīme +2.50m. Teritoriju aizņem ierīkots sakņu un augļu dārzs, dzīvojamā apbūve ar saimniecības ēkām. Atbilstoši būvju tehniskās inventarizācijas lietai esošais likumīgi uzbūvēto ēku apbūves blīvums ir 21.4%. Dzīvojamās ēkas būvniecība uzsākta 1910.gadā, pārējo ēku būvniecība – pagājušā gadsimta 50-tie un 80-tie gadi.

Detālplānojuma teritorijai 2016.gada 10.oktobrī ir sniegts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”⁵. Atzinumu sagatavoja sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperte Egita Grolle. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājamās augu sugas un īpaši aizsargājamie biotopi. Atbilstoši sniegtajam atzinumam 90%no zemesgabala aizņem ruderāli biotopi un apm.10% daļēji dabiski biotopi.

⁴ avots: www.kadastrs.lv

⁵ Turpmāk tekstā – Atzinums.



Attēls Nr.2. Esošā apbūves Kaugurciema ielā 65A. Skats no Kaugurciema ielas.



Attēls Nr.3. Esošā apbūves Kaugurciema ielā 65A. Skats no Kaugurciema ielas.



Attēls Nr.4. Esošā apbūves Kaugurciema ielā 65A.



Attēls Nr.5. Skats no Brekšu ielas uz detālplānojuma teritoriju.



Attēls Nr.6. Kaugurciema iela pie detālplānojuma teritorijas.



Attēls Nr.7. Skats no pludmales uz detālplānojuma teritorijai pieguļošo apbūvi.



Attēls. Nr.8. Kaugurciema iela – izeja uz jūru.



Attēls. Nr.9. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā apbūve.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas - Kaugurciema ielas. Atbilstoši TIAN „E kategorijas iela – iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju.”.

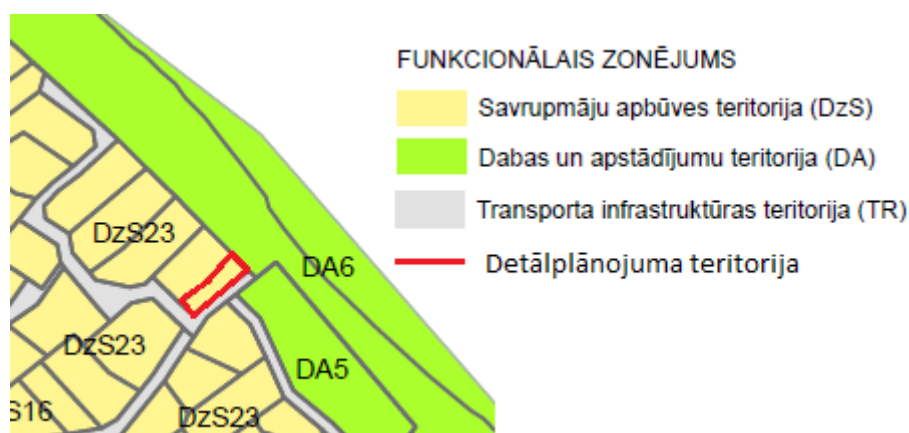
Ielai nav asfalta seguma. Brauktuves platums 3 metri, gājējiem paredzētā infrastruktūra - ietve nav izbūvēta.

Kaugurciema ielā, pie detālplānojuma teritorijas, ir izbūvēti pilsētas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektroniskie sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.

1.5 JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

Zemesgabals Kaugurciema iela 65A, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un ūdensgūtnes iecirkņa ķīmiskajā aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 336.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”.



10. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23), galvenie atļautās izmantošanas veidi, atbilstoši TIAN 337. un 338. punktam, ir: vasarnīcu apbūve (11002); savrupmāju apbūve (11001). Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

Funkcionālajai zonai (DzS23) noteiktie teritorijas palīgizmantošanas veidi, atbilstoši TIAN 339.-342.punktiem, ir: tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002). Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003). Apbūve, ko veido viesu nams; labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Maksimālo apbūves blīvumu tiek noteikts atbilstoši TIAN 10.pielikumam "Apbūves blīvums funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23 un JC8".

Zemes vienības vai zemes vienības daļas, kas atrodas funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23, JC8 (saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums"), platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums
līdz - 1200	20
1201 - 1800	15
Virs 1800	12

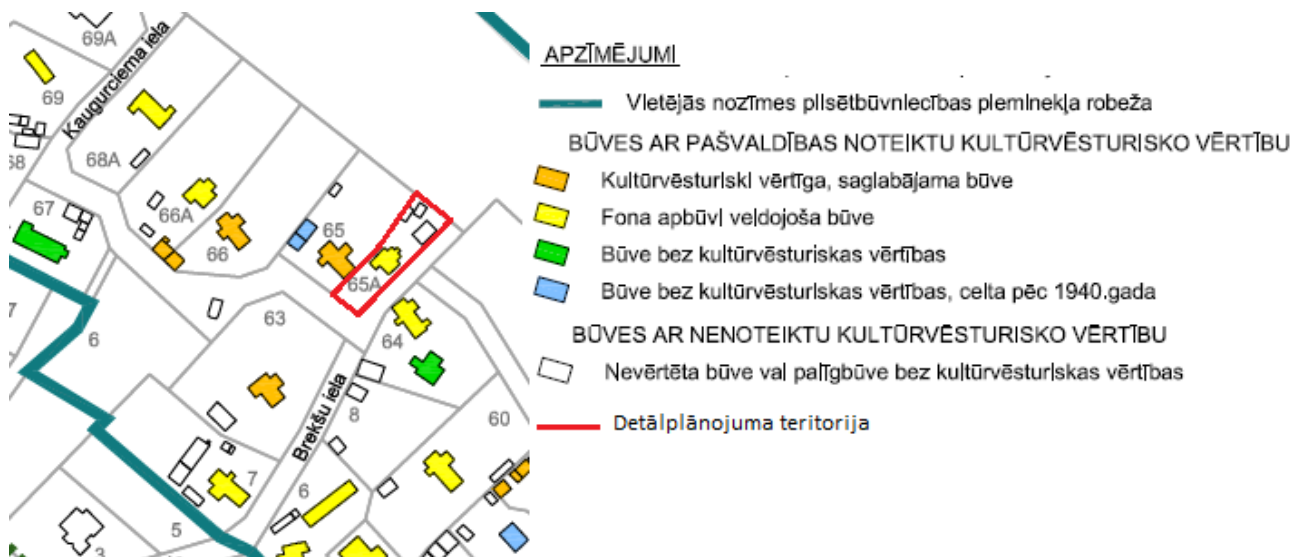
līdz - 1200 detālplānojuma teritorijai atbilstošais apbūves blīvums

Apbūves augstums atbilstoši TIAN 323.punktam ir 10 metri. Pie 10 metru augstas apbūves pieļaujamais stāvu skaits ir 2 stāvi, dzīvojamo māju palīgbūvju stāvu skaits, atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam, ir 1,5 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 40%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%.

Teritorijā esošo, likumīgi uzbūvēto ēku apbūves blīvums pārsniedz TIAN 10.pielikumā noteikto 20% apbūves blīvumu par 1,4%. Esošo ēku apbūves intensitāte ir par 19% mazāka, nekā to pieļauj TIAN. Teritorijā esošo ēku blīvums ir pārsniegts, taču esošā apbūves nav uzskatāma par „Teritorijas neatbilstošu izmantošanu”, jo TIAN 6.punkts nosaka, ka „Teritorijas neatbilstoša izmantošana ir izmantošana, kas neatbilst Teritorijas plānojumā noteiktai atļautajai izmantošanai, bet ir likumīgi uzsākta līdz Teritorijas plānojuma spēkā stāšanās brīdim”. Neatbilstošas teritorijas izmantošanas status attiecas uz atļauto izmantošanu. Atļautā izmantošana atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumam ir savrupmāju apbūve. Teritorijas esoša, pašreizēja izmantošana ir savrupmāja, kas atbilst Teritorijas plānojumā noteiktajai izmantošanai. Līdz ar to uz teritorijas attīstību nav piemērojamas TIAN 2.nodaļas 2.3.apakšnodaļas prasības.

Veicot esošās apbūves pārbūvi, ir pieļaujams saglabāt likumīgi uzbūvēto ēku apbūves blīvumu, kas sastāda 21,4%, bet pārējie apbūves rādītāji – apbūves intensitāte, minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji, ēku augstums un stāvu skaits atbilstoši TIAN funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23) noteiktajiem rādītājiem.



11. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 7.Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības numurs 6086). Teritorijā esošā dzīvojamā ēka, atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums”, ir fona apbūvi veidojoša būve. Vēsturisko fona apbūvi veidojošu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kas veido Jūrmalas tradicionālo pilsētbūvniecisko struktūru (TIAN 2482.punkts). To izmantošanai jāievēro šādas prasības:

- TIAN 2482.1.punkts - būves atļauts pārbūvēt, atjaunojot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus;
- TIAN 2482.2. punkts - verandas aizliegts siltināt no ārpuses;
- TIAN 2482.3.punkts - lēmumu par to, vai būve ir nojauicama, pieņem, izvērtējot būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas materiālus un nojaukšanas ietekmi uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi.

Pārējās būves detālplānojuma teritorijā ir bez kultūrvēsturiskas vērtības. TIAN 2484.punkts nosaka, būves bez kultūrvēsturiskas vērtības ir klasificētas būves, kuras no vēsturiskās arhitektūras aizsardzības viedokļa nav nepieciešams saglabāt. Attiecībā uz šo ēku nojaukšanu ievēro šādas prasības:

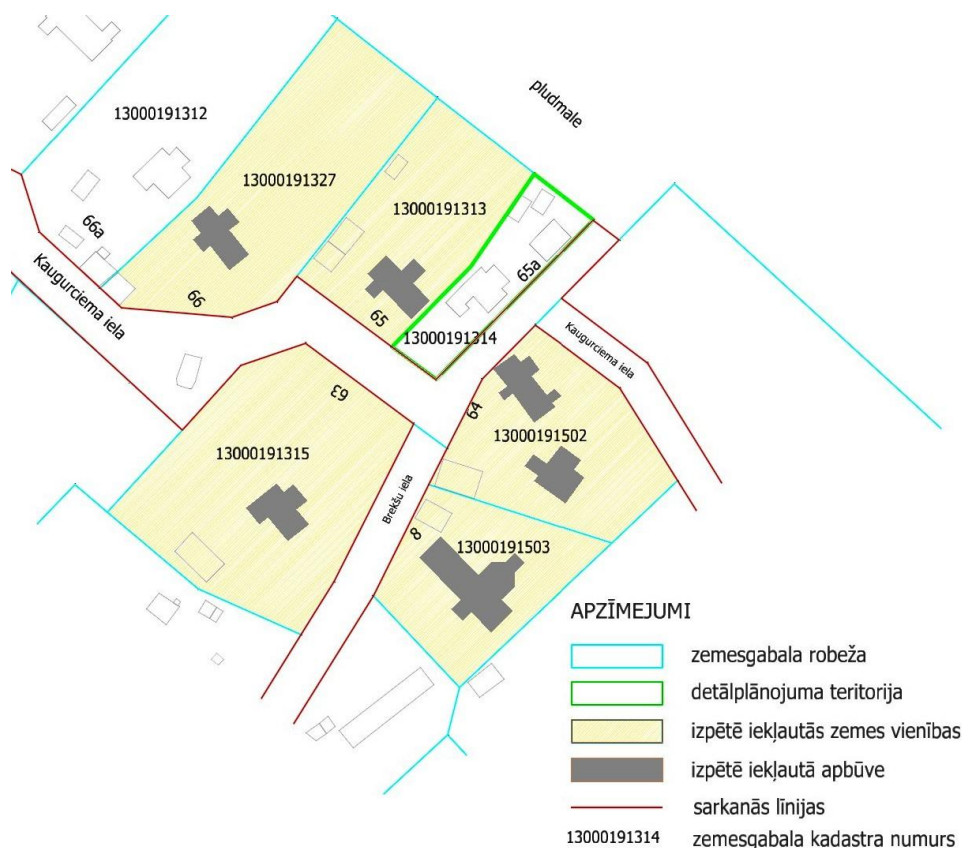
- TIAN 2484.1.punkts - ja paredzēts nojaukt ēku, kas vecāka par 50 gadiem, pirms tam veic šīs ēkas arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju;
- TIAN 2484.2.punkts - par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildu izpēti.

Tā kā zemesgabals atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, 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 ne 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.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.



12.attēls. Apbūves būvapjomu analīzē iekļautās zemes vienības.

2.tabula. Būvapjomu rādītāji

Nr.p.k.	adrese	kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
1	Kaugurciema iela 66, Jūrmala	1300 019 1327	714m ³
2	Kaugurciema iela 65, Jūrmala	1300 019 1313	604 m ³
3	Kaugurciema iela 64, Jūrmala	1300 019 1502	787 m ³
			856 m ³
4	Kaugurciema iela 63, Jūrmala	1300 019 1315	724 m ³
5	Brekšu iela 8, Jūrmala	1300 019 1503	1862 m ³
kvartāla būvapjoms			5547 m ³
vidējais ēku būvapjoms			925 m ³
20% apjomu palielinājums			185 m ³

Piezīme:

Apjomu analīzē iekļauto ēku apjomu uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un cita veida kartēm, kā arī, apsekojot teritoriju dabā. Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu izpēti, jo pilsēta kopumā attīstās, pieguļošajās teritorijās ir iespējami apjomu palielinājumi.

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus, plānotai apbūvei, lai iekļautos Kaugurciema apbūves struktūrā.

Detālplānojuma teritorijas turpmākajai attīstībai tiek noteikti divi attīstības varianti:

1.variants: esošās apbūves pārbūve ar apjomu palielināšanu, saglabājot likumīgi uzbūvēto ēku apbūves blīvumu – 21,4%. Veicot pārbūvei nedrīkst palielināt neatbilstību TIAN prasībām Pārējie apbūves rādītāji nosakāmi atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām: apbūves intensitāte – 40%, brīvās zaļās teritorijas rādītāji – 55%.

2.variants: pie jaunas dzīvojamās ēkas būvniecības apbūves rādītāji nosakāmi atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām: apbūves blīvums – 20%, apbūves intensitāte – 40%, brīvās zaļās teritorijas rādītāji – 55%. Veicot būvniecību ievērojamas perspektīvas noteiktās apbūves līnijas un būvlaides. Apbūve plānojama bez pagraba stāva vai pazemes telpām.

Apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšana. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Ja tiek paredzēta esošās apbūves nojaukšana, tad ievērojamas TIAN punktu 2782 un 2484 prasības.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;
- tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

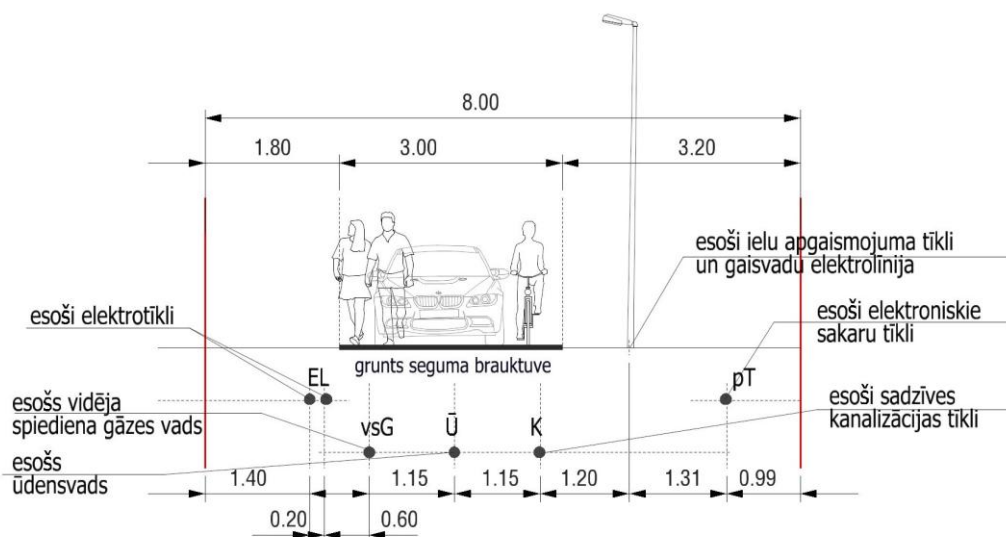
Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Kaugurciema rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunai, Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumiem (piem. parasta priede *Pinus sylvestris*), kā arī piekrastes ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

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

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Kaugurciema ielas sarkano līniju platums, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā, ir 8metri. Autotransporta un gājēju kustība tik risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Veicot ēku pārbūvi vai jaunas ēkas būvniecību piekļūšana risināma no Kaugurciema ielas, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

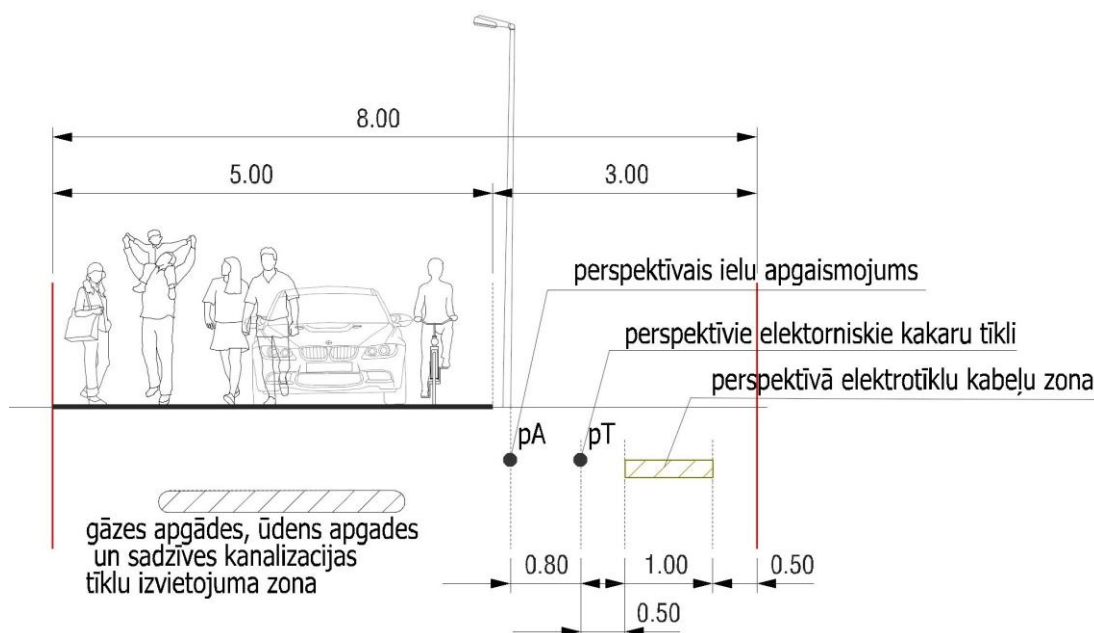
Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi,

Normālprofilī), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.



13.attēls. Esošs Kaugurciema ielas šķērsprofils. Griezums A-A.

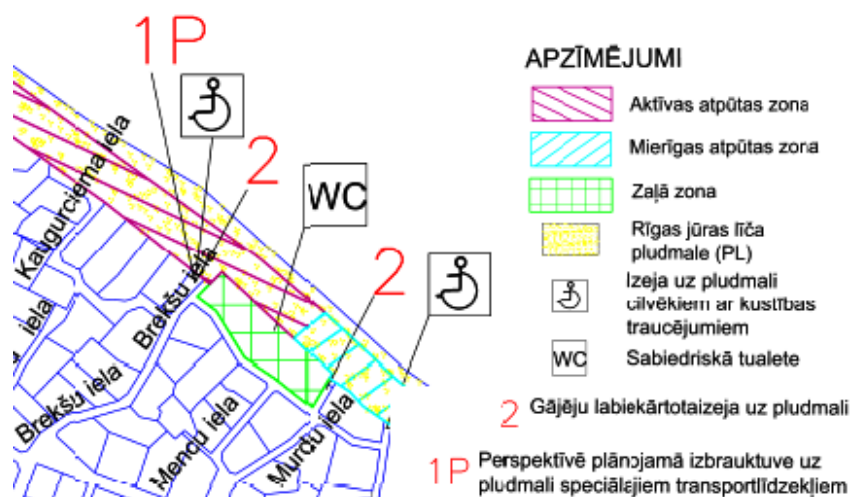
Detālpārplānojuma risinājumos ir iekļauts priekšlikums Kaugurciema ielas šķērsprofila izmaiņām. Kaugurciema ielas posms no krustojuma ar Brekšu ielu līdz pludmalei, perspektīvā izbūvējams kā "dalītā ielas telpa" ar prioritāti gājējiem, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Brekšu ielas un Kaugurciema ielas krustojumā uzstādāmas ceļa zīmes 302 „Braukt aizliegts” un 533 „Dzīvojamā zona”.



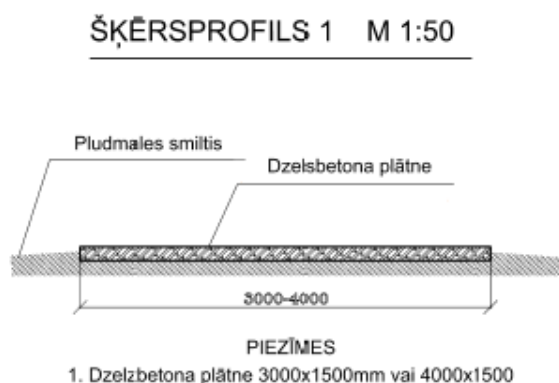
14.attēls. Priekšlikums ielas šķērsprofilam Kaugurciema ielas posmā no Brekšu ielas līdz pludmalei.

Jūrmalas pilsētas dome 2009.gada 1.oktobrī pieņēma saistošos noteikumus Nr. 63 „Par detālpārplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā projekta grafiskās daļas, teritorijas

izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”⁶. Detālplānojums paredz pludmales labiekārtojuma risinājumus un pasākumus kāpu zonas nostiprināšanai. Ar SN Nr.63 apstiprinātais detālplānojums paredz Kaugurciema ielas (Brekšu ielas) turpinājuma „izeja uz jūru” labiekārtojumu. Labiekārtojums paredz veidot gājēju un cilvēku ar kustību traucējumiem izejas uz jūru, perspektīvā šo izeju piemērot arī speciālajiem transportlīdzekļiem. SN Nr.63 izstrādātajā detālplānojumā ir iekļauti izeju uz jūru šķēršļi.



15.attēls. Izkopējums no detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā. Grafiskais materiāls – Labiekārtojuma shēma.



16., 17.attēls. Izkopējums no detālplānojuma pludmales labiekārtošanai un kāpu zonas nostiprināšanai Jūrmalas pilsētā. Grafiskais materiāls – KAUGURCIEMS. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un aprobežojumi, Perspektīvie šķēršļi.

⁶ Turpmāk tekstā – SN Nr.63



18., 19. attēls. Piemēri koku laipu ierīkošanai veidojot izejas uz jūru. Foto I. Pūķe

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). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

2. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010603
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	7312040200
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601

1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

Elektroapgādes tīkli

Detālpārplānojuma teritorijā atrodas un to šķērso 0,4kV piekarkabeļu līnija, kurai noteikta aizsargjosla atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Kopā detālpārplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs, un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Perspektīvā iespējams risināt teritoriju šķērsojošās gaisvadu līnijas pārvešanu, saņemot tehniskos noteikumus elektroietaišu izmaiņām AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā. Kabeļu pārguldīšanas projekts tiks izstrādāts, saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem. 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.

Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. 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.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas un to šķērso SIA „Lattelecom” abonentu piekarkabeļi, kas nodrošina ar sakariem dzīvojamās mājas Kaugurciema ielā 65 un 65A. Elektronisko sakaru tīklu kabeļiem ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

Saglabājot esošās SIA „Lattelecom” komunikācijas jānodrošina to nepārtrauktu darbību, slēdzot servitūta līgumu par SIA Lattelecom komunikāciju esamību. Gadījumā, ja esošās komunikācijas traucē teritorijas attīstību, tad jāparedz komunikāciju pārvietošana, saņemot tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA Lattelecom par to.

Kaugurciema ielas un Brekšu ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīklu kabeļi. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

Ūdensapgāde

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošā ūdensvada Kaugurciema ielā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Plānotās apbūves ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai teritorijā izvietojami hidranti, saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.333 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība”. Projektā paredzēt brīvu ugunsdzēsēju transporta piekļūšanu zemes vienībām.

Kanalizācija

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Kaugurciema ielā. Precīzas vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”.

Gāzes apgāde

Gāzes apgāde detālplānojuma teritorijai iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4MPa, kas izbūvēts Vijolišu ielā vai no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4MPa, kas izbūvēts Brekšu ielā. Precīzas vietas vidēja spiediena gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „Latvijas Gāze”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS “Latvijas Gāze” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.