



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 53, kadastra numurs 1300 0091807, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 12.janvāra lēmumu Nr.30 (prot. Nr.1, 44.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 53, Jūrmalā"¹.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 2014.gada 14.oktobra Ministru Kabineta (turpmāk tekstā MK) noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”)² daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

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

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (Oskars Suveizda, sugu un biotopu eksperts, DAP eksperta sert.Nr.151);
- Atzinums par teritorijā sastopamām bezmugurkaulnieku sugām (Voldemārs Spuņģis, LU Bioloģijas fakultāte, vadošais pētnieks, Dr.biol. DAP eksperta sert.Nr.046);
- Atzinums par augošo koku stāvokli īpašumā Jūras iela 53, kad. apzīmējums 13000091807 (augošo koku vērtēšanas speciālists Oskars Suveizda, augošās koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs sert.Nr.313);
- Ģeotehniskās izpētes darbu pārskats (SIA „Ūdenslīnija”);
- Meža inventarizācijas dati (SIA „Latvijas mežu ierīcība”);
- Esošās ēkas kultūrvēsturiskais novērtējums (būvpatēniece, interjeriste Ingrīda Gaile);
- Būves tehniskās apsekošanas atzinums (sertificēts būvinženieris Jānis Blumbergs);
- SIA „TOPO PLUS” 2016.gada 7.novembris izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts Lēmuma Nr.30 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „izvērtēt zemesgabala Jūras ielā 53, Jūrmalā, kompleksas apbūves risinājumus, paredzot divu jaunu kūrorta objektu izvietojuma nosacījumus, un esošās apbūves nojaukšanas vai pārbūves nosacījumus, vienlaikus detālplānojuma izstrādes gaitā piesaistot ekspertu, izvērtēt un sagatavot slēdzienu par būves pazemes stāva izbūves iespējām, kā arī detalizēt apbūves nosacījumus, precizējot apbūves rādītājus un apbūves zonu, ievērojot

¹ Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.30.

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

³ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.

vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu uzdevumus un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslas un krasta kāpu aizsargjoslas daļas bez apbūves izveidošanas principu.”

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

Projekta uzdevums:

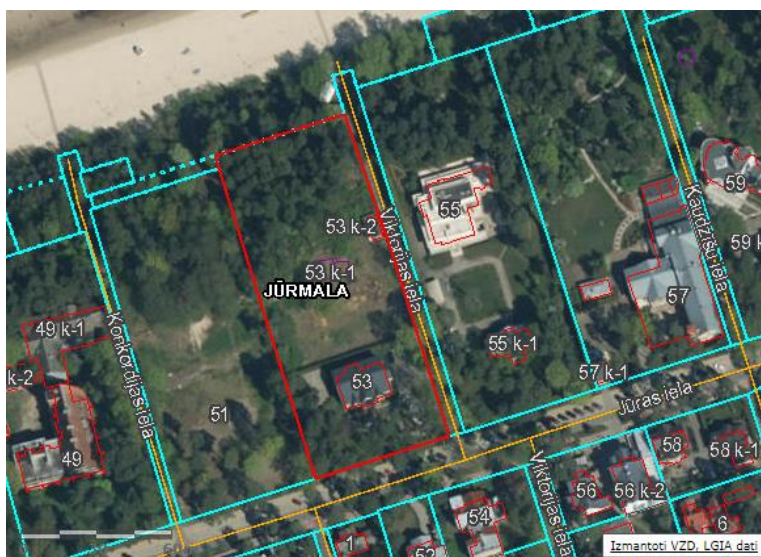
1. Precizēt teritorijas apbūves nosacījumus un atļauto izmantošanu.
2. Noteikt apbūves izvietojuma nosacījumus un ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
3. Noteikt nekustama īpašuma apgrūtinājumus un aprobežojumus, un nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.
4. Noteikt inženiertehniskās apgādes risinājumu;
5. Noteikt detālplānojuma realizācijas kārtību.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Majoros, kvartālā starp Viktorijas ielu, Konkordijas ielu, Jūras ielu un pludmali, apdzīvotas vietas centrālajā daļā, piejūras kāpu zonā, savrupmāju un sabiedriski nozīmīgu ēku apbūves joslā, tiešā pludmales tuvumā.

Teritoriju veido viena zemes vienība - Jūras iela 53, kadastra apzīmējums 13000091807, platība 7678m².



1attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.⁴

Detālplānojuma teritorija robežojas ar Pašvaldības ielām austrumu un dienvidu pusē, ar pludmali ziemeļu pusē, un ar apbūvei paredzētu zemes vienību Jūras ielā 51 rietumu pusē. Teritorija atrodas pilsētas centra rajonā, kas atpazīstams kā jauktas apbūves teritorijas ar lielu komercapbūves – viesnīcu, izklaides, tirdzniecības un ēdināšanas uzņēmumu īpatsvaru. Šeit komercapbūves robežojas ar savrupmāju apbūvi. Kopumā rajons aktīvākā un atpazīstamākā Jūrmalas pilsētas daļa, kuru lielā mērā identificē ar Jomas ielu.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka tās novietojums:

- ✓ 50m attālums no jūras ar smilšaino pludmali;
- ✓ 300m attālums no Dzintaru koncertzāles;
- ✓ 800m attālums no Dzintaru Mežaparka. Parks paredzēts gan aktīvās, gan mierīgās atpūtas cienītājiem;
- ✓ 300m attālumus no Jomas ielas, kur atrodas nelieli veikaliņi, tirdziņi, kafejnīcas un restorāni;

⁴ <https://www.kadastrs.lv>

- ✓ 18km attālums no lidostas „Rīga”, sasniedzamība 16 minūšu laikā ar automašīnu,
- ✓ 25km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 25 minūšu laikā ar automašīnu.

PIEKĻŪŠANA DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAI

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai ir no Pašvaldības E kategorijas ielas - Viktorijas ielas. Viktorijas iela ir izbūvēta, sarkano līniju platums 8 metri. Ielai ir asfalta segums, brauktuve apmēram 5,5 m platumā, ietve nav izbūvēta. Ielas daļa, kas piekļaujas detālplānojuma teritorijai, kalpo kā gājēju iela izejai uz jūru, nodrošinot piebrauktuves iespējas pie apbūves teritorijām.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā esošā Jūras iela ir D kategorijas iela, sarkano līniju platums 20 metri. Iela ir izbūvēta, tai ir vienvirziena kustība. Ielas abās pusēs ir izbūvēta gāju ietve, ielas vienā pusē, gar nekustamo īpašumu nepāra numuriem, ir izbūvētas autostāvvietas. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvētas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas.

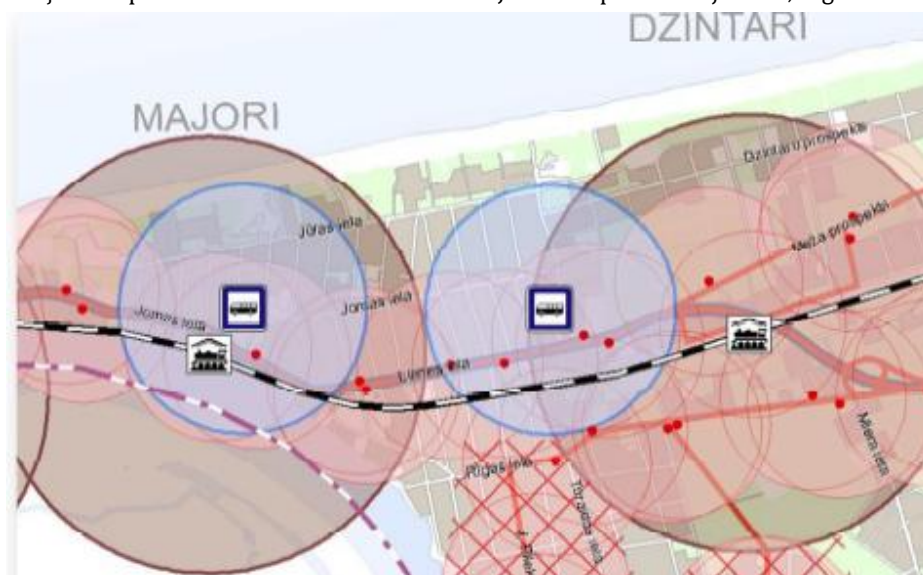


2.attēls. Viktorijas iela.



3.attēls./ūras iela

Apmēram 700m attālumā no teritorijas atrodas autobusu pieturvietā. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 1,3km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Dzintari”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.



4.attēls. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

RELJEFS, VIDE UN ZEMES LIETOJUMS

Kopumā teritorijai raksturīgs ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Detālplānojuma teritorijas reljefs dienvidu daļā ir līdzens (augstuma atzīme mainās no 3.60m pie teritorijas dienvidu robežas līdz 4.60m centrālajā daļā), bet virzienā no teritorijas centrālās daļas uz ziemeļiem veidojas izteikts kāpu reljefs (augstuma atzīme mainās no 6.00m teritorijas centrālajā daļā līdz 10m ziemeļu daļā).

Par teritoriju 2016.gadā ir sniegts „Ģeotehniskās izpētes darbu pārskats”. *Apsekota tika teritorijas centrālā daļa. Grunts līdz 12m dziļumam ir labi filtrējošas smalkas smiltis ar filtrācijas koeficientu līdz 14,5m/dnn. Gruntsūdens līmenis 2016.gada augustā piemērīts 2,00 ÷ 3,00 m dziļumā no zemes virsmas jeb absolūtās atzīmes 1,20 ÷ 1,50 m.*⁵ Papildus ir saņemts ekspertu slēdziens, ka pazemes būve neradīs negatīvu ietekmi uz apkārtnes būvēm un teritoriju.⁶

2016.gada 30.septembrī ir saņemts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums” par detālplānojuma teritorijā sastopamiem biotopiem un aizsargājamās sugām. Atbilstoši sniegtajam atzinumam *„teritorijas lielāko daļu aizņem apbūve. Ap apbūvei ierīkots pagals, celiņi, puķu dobes, brūģēti laukumi. Teritorijas centrālajā daļā zemesdzes sugu klājums fragmentārs un sugu sastāvs rets. Galvenokārt sastopamas ruderālas sugas, konstatēti divi parastie ozoli. Īpašuma dienvidu daļā konstatēti atsevišķi augoši koki – parastā priele. Īpašuma ziemeļu daļā izteikts reljefs, kas pēc izvietojuma un struktūras atbilst Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamam biotopam “Mežainas piejūras kāpas”. Dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” nav pieejama informācija par īpaši aizsargājamām sugu atradnēm apsekojamā teritorijā.”*⁷

2016.gada 24.oktobrī ir saņemts atzinums par teritorijā sastopamām bezmugurkaulnieku sugām. Atbilstoši atzinumam teritorijā netika konstatētas aizsargājamās bezmugurkaulnieku sugas.⁸

Teritorijai 2005.gadā ir veikta meža inventarizācija un saskaņā ar to mežs īpašumā sastāda 0.14ha. Meža zeme atrodas zemesgabala ziemeļu daļā.

2016.gada 30.septembrī ir saņemts „Atzinums par augošo koku stāvokli īpašumā Jūras ielā 53, kad.apzīmējums 1300 009 1807”.⁹ Apsekoti tika koki, kas atrodas potenciālās būves tuvumā. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatēti aizsargājama koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājama dabas teritoriju vispārējie aizsardzības izmantošanas noteikumi” 2.pielikumu piemērojams aizsargājama koka statuss.

Veicot teritorijas attīstību ievērojami ekspertu sniegtiem norādījumi.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 0902).

⁵ Pārskatu sagatavoja SIA „Ūdenslīnija”. Pārskatu skatīt II sējumā, sadaļā Citi dokumenti.

⁶ Atzinumu sagatavoja SIA „Ūdenslīnija”. Pilnu dokumentu skatīt II sējumā, sadaļā Citi dokumenti.

⁷ Atzinumu sagatavoja eksperts Oskars Suveizda. Pilnu atzinuma tekstu skatīt II sējumā, sadaļā Citi dokumenti.

⁸ Atzinumu sagatavoja eksperts Voldemārs Spuņģis. Pilnu atzinuma tekstu skatīt II sējumā, sadaļā Citi dokumenti.

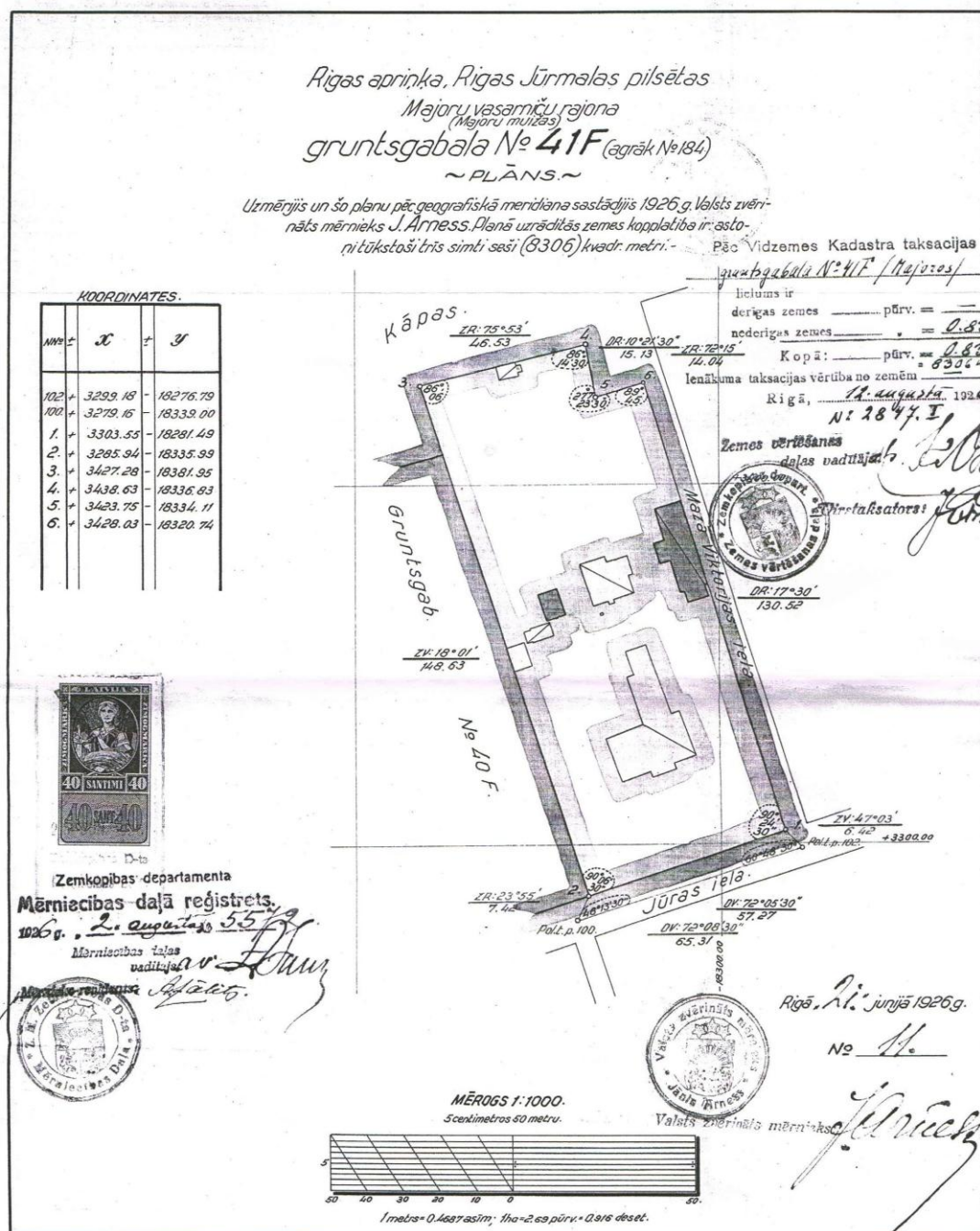
⁹ Atzinumu sagatavoja eksperts Oskars Suveizda. Pilnu atzinuma tekstu skatīt II sējumā, sadaļā Citi dokumenti.



5.-8.attēls. Detālpārplānojuma teritorijas centrālā daļa.

ESOŠĀS APBŪVE UN INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

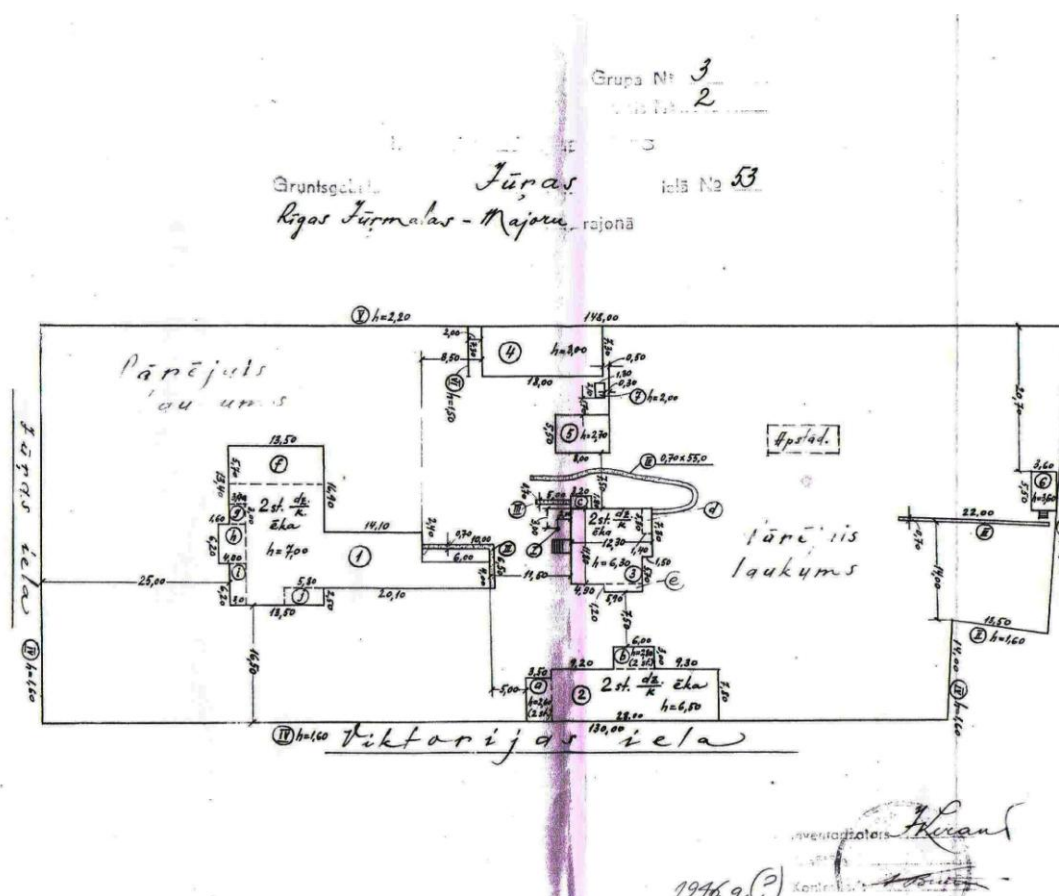
Zemesgabals ir apbūvēts un bijis apbūvēts jau izsenis. Gruntsgabala apbūve veidojusies 19/20.gadsimtu mijā. Saskaņā ar 1926.gada Rīgas apriņķa Rīgas Jūrmalas pilsētas Majoru vasarnīcu rajona gruntsgabala Nr.417 plānu (9.attēls) uz zemesgabala Jūras ielā 53 ir atradušās 7 būves. Par ēku esamību liecina Majoru rajona plānu materiāli no 1940.gada un apm. 1946.gada inventarizācijas plāns (10., 11.attēli). Padomju laika periodā, par ko liecina 1964.gada inventarizācijas plāns (12.attēls), zemesgabalā ir atradušās 10 būves, kuras daļēji nojauktas 1992. gadā un daļa apm. 2000.gadā.



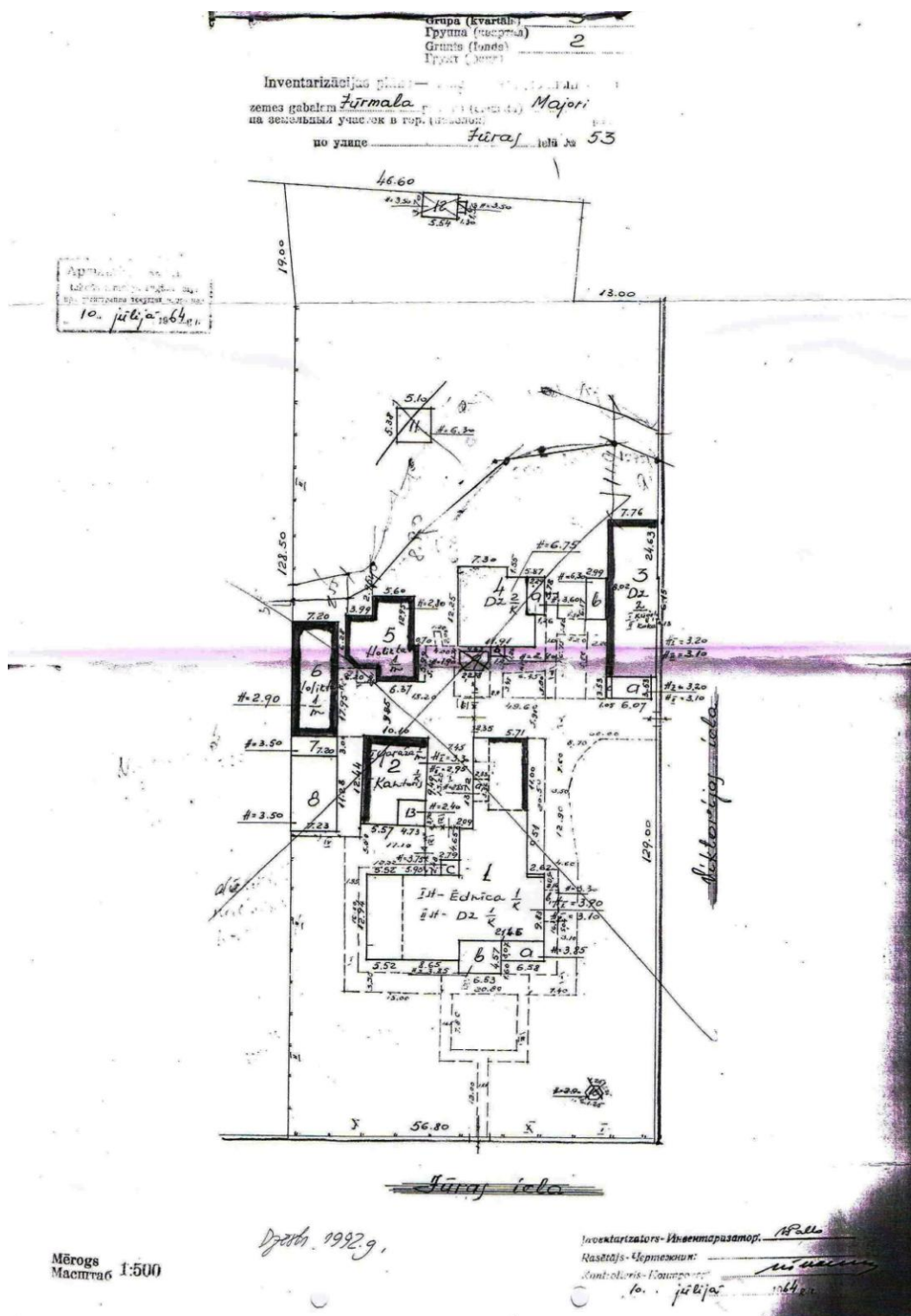
9.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva. - 1926.gads, Rīgas apriņķa Rīgas Jūrmalas pilsētas Majoru vasarnīcu rajona gruntsgabala Nr.417 plāns.



10.attēls. Majoru zemes īpašumu plāna fragments, 1940.gads.



11.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva – apm.1946. gada inventarizācijas plāns.



12.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīva – 1964. gada inventarizācijas plāns.



13.attēls. Vēsturiskā apbūve 1930.gads.

Vēsturiskā ēka 001. ir bijusi novietota paralēli Jūras ielai ar nelielu atkāpi. Tā ir bijusi divstāvu koka karkasa ēka ar mezonīna izbūvēm un tradicionālajām, plašām verandu izbūvēm. Padomju laikā vasaras virtuves vietā izveidota mūra divstāvu piebūve.



14.attēls. foto no Jūrmalas pilsētas Pilsētplānošanas nodaļas arhīva, 2003.gads. Apbūve 2003.gadā rekonstrukcijas laikā ir sagrūvusi.



15.attēls. Būvniecības process. Jaunā apbūve celta no gāzbetona un apšūta ar koku.

Šobrīd zemes gabals ir apbūvēts. Ēka (jaunbūve) ar kadastra apzīmējumu 13000091807001 celta 2012.gadā pēc arhitekta Uno Majevska projekta, maksimāli saglabājot vēsturisko apjomu un tēlu, nojaucot vēlākajos laika posmos piebūvētās un pārbūvētās izbūves un veicot mūsdienu prasībām atbilstošu pārplānojumu.. Ēka celta no gāzbetona un apšūta ar koku. Tās ārējā veidolā izmantotas Jūrmalas arhitektūrai raksturīgās dekoratīvās formas kokgriezumi stilizētā veidā, slēgtās verandas un logu stiklojuma imitācija ar atsauci uz seno verandu stiklojumu. Ēkai ir 2,5 stāvi, esošais apbūves laukums – 298.10kv.m., būvtilpums – 1878kub.m. Ēkai



2016.gadā veikts kultūrvēsturiskais novērtējums, kurā konstatēts, ka ēkai nav kultūrvēsturiskas arhitektūras vērtības.¹⁰

Deālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta būves tehniskā apsekošana, ko veica sertificēts būvinženieris J.Blumbers. Daļa ēkas elementu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.¹¹



16., 17.attēls. Pārbūvētā apbūve Jūras ielā 53.



18.attēls. Esošā ēka sarga māja.

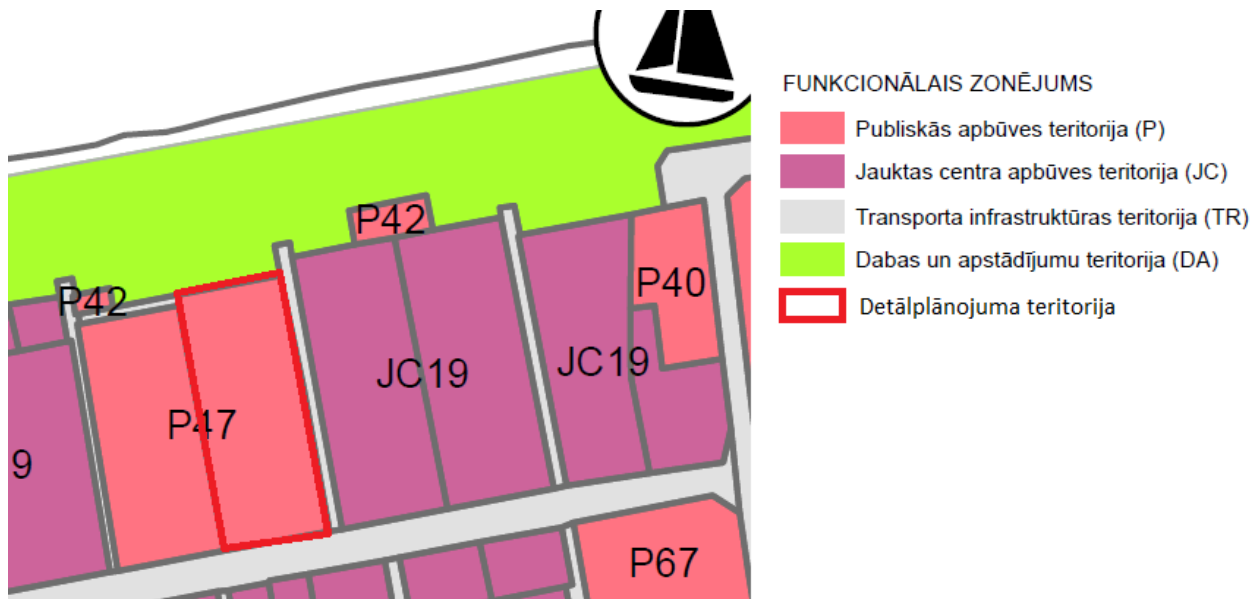
Zemesgabala ziemeļu daļā pie Viktorijas ielas atrodas sarga māja. Ēkai ir viens stāvs, apbūves laukums – 49.4kv.m., būvtilpums – 192kub.m.

Esošā apbūve ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem. Jūras ielas sarkanajās līnijās ir izbūtas visas apbūves attīstībai nepieciešamās inženierkomunikācijas. Viktorijas ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas un gāzes apgādes atzari no esošām komunikācijām Jūras ielā.

¹⁰ Esošās ēkas kultūrvēsturisko novērtējumu skatīt II sējuma sadaļā - Citi dokumenti.

¹¹ Būves tehniskās apsekošanas atzinumu skatīt II sējuma sadaļā - Citi dokumenti.

1.4. JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI



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

Zemesgabals Jūras ielā 53, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P47), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un daļa teritorijas Krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā bez apbūves.

Teritorijas plānojuma TIAN 1135.punkts nosaka, ka “Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru”.

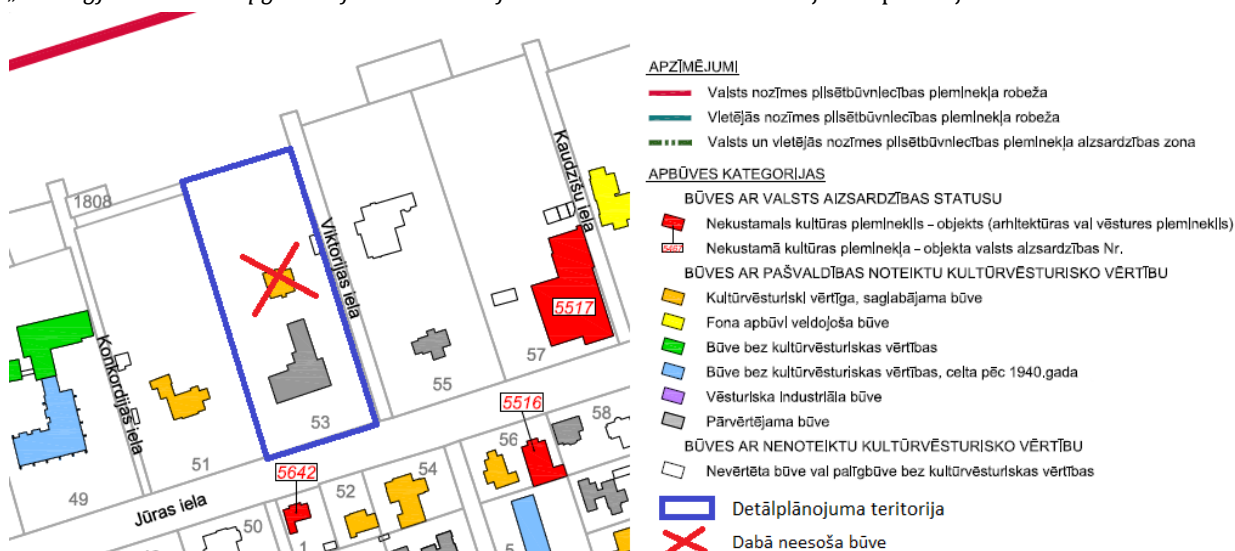
1.tabula. Salīdzinājuma tabula teritorijas plānotajai izmantošanai

Zonas indekss	Funkcionālā zonējuma definīcija	TIAN noteiktā atļautā izmantošana	Detālplānojuma risinājumos noteiktā atļautā izmantošana
P47	Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru” (TIAN 1135.punkts)	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi atbilstoši TIAN 1136.-1142. punktam. <ul style="list-style-type: none"> Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri; Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido 	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi noteikti detālplānojuma risinājumos: <ul style="list-style-type: none"> Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri; Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko

Zonas indekss	Funkcionālā zonējuma definīcija	TIAN noteiktā atļautā izmantošana	Detālplānojuma risinājumos noteiktā atļautā izmantošana
		kultūras objekti. <ul style="list-style-type: none"> Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). 	veido veselības aprūpes objekti. <ul style="list-style-type: none"> Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Maksimālais apbūves blīvums atbilstoši TIAN 1143.punktam ir 30%, apbūves augstums 20 metri. Pie 20 metru augstas apbūves pieļaujamais stāvu skaits ir 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 150%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 40%.

TIAN 104.punkts nosaka, ka „veicot apbūvi Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā ievēro krasta kāpu aizsargjoslas daļu bez apbūves, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi” norādītajai”. Prasība saistoša teritorijas turpmākajā attīstībā.



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

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091807001 atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” ir pārvērtējama būve. Pārvērtējamu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kuru sākotnēji noteikto kultūrvēsturiskās



vērtības līmeni ir nepieciešams precizēt (TIAN 2486.punkts). TIAN 2487.punkts nosaka, ka „*pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma apstiprināšanas ēku un būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeni nosaka nevērtētām ēkām vai atkārtoti novērtē šādos gadījumos:*

- *atbilstoši Jūrmalas pilsētas pašvaldības lēmumam (TIAN 2487.1.apakšpunkts).* Jūrmalas pilsētas dome nav pieņēmusi šādu lēmumu;
- *atbilstoši būves īpašnieka vai tiesiskā valdītāja iesniegumam pašvaldībai (TIAN 2487.2.apakšpunkts).* Nekustamā īpašuma īpašnieks nav griežies ar iesniegumu Jūrmalas pašvaldībā;
- *atbilstoši Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas ierosinājumam (TIAN 2487.3.apakšpunkts).* Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija 2017.gada 16.februāra nosacījumos Nr.06-05/478 ir noteikusi, ka „*zemesgabala attīstībai ir saistošs Teritorijas plānojumā noteiktais esošās apbūves vērtējums*” (6.6.punkts), taču nav ierosinājusi veikt ēkas pārvērtēšanu.

Jūrmalas pilsētā ir spēkā esošs pašvaldības attīstības plānošanas dokuments „Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam”¹², kas apstiprināta ar 2010.gada 16.decembra ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.825. Stratēģija ir Jūrmalas pilsētas pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā ietverts pašvaldības ilgtermiņa attīstības redzējums, stratēģiskie mērķi, telpiskās attīstības perspektīva un attīstības prioritātes. Ilgtspējīgas attīstības princips paredz, ka tagadējām un nākamajām paaudzēm tiek nodrošināta kvalitatīva vide un līdzsvarota ekonomiskā attīstība, tiek racionāli izmantoti dabas, cilvēku un materiālie resursi, tiek saglabāts un attīstīts dabas un kultūras mantojums.

Jūrmalas pilsētas pašvaldība Stratēģijā ir izvirzījusi ilgtermiņa attīstības mērķi - Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, galvenā prioritāte – **Kūrorts, Jūrmalnieks un Draudzīga uzņēmējdarbība**. Jūrmalas pilsētas ilgtermiņa mērķu sasniegšanai pašvaldības plašās kompetences ietvaros noteikti rīcības virzienus:

- ❖ **KŪRORTS:** K1. Kūrortpilsētas statusa iegūšana un nostiprināšana; K2.Kūrortpilsētas mārketingis; K6.Dabas vērtību aizsardzība, kas nodrošina kūrortvides saglabāšanu; K7.Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība.
- ❖ **JŪRMALNIEKS:** J9.Aktīva sabiedriskā dzīve; J15Jūrmalnieka piederības sajūtas veidošana;
- ❖ **DRAUDZĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA:** U1.Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē; U8.Daudzveidīgas uzņēmējdarbības teritoriju attīstība;

Pilsētvides attīstībā pašvaldība, sabalansējot dažādus aspektus, paredz pakalpojumu klāsta daudzveidīga piedāvājuma paplašināšanu, apkaimju identitātes izkopšanu, pilsētas inženiertehniskās infrastruktūras pilnveidošanu, vides kvalitātes uzlabošanu. Telpiskā vīzija detālplānojuma teritorijai paredz – daudzveidīgu atpūtas pakalpojumu piedāvājumu, mājīgu vidi un ar neliela mēroga apbūvi, nodrošinot kūrorta infrastruktūras attīstību.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

APBŪVES TERITORIJAS

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt zemesgabalā Jūras ielā 53 jaunu apbūvi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

¹² Turpmāk tekstā – Stratēģija.

Detālplānojuma risinājumi tiek balsti uz teritorijas attīstītāja un pilsētas interesēm apbūves zemes vienības attīstībai, kas izriet no pilsētas Teritorijas plānojuma un attīstības Stratēģijas.

Ņemot vērā zemesgabala pilsētbūvniecisko izvietojumu, pilsētas centrālā daļa un Jūrmalas teritorijas plānojumā atļauto izmantošanu, nekustamā īpašuma īpašnieks ir iecerējis nākotnē realizēt jaunu daudzfunkcionāla objekta izbūvi, nodrošinot labas arhitektūras integrāciju Jūrmalas apbūvē. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, maksimāli saglabājot esošos kokus un kāpu reljefu zemesgabala ziemeļu daļā, nemainot kopējo siluetu un ainavu skatā no pludmales.

Detālplānojuma risinājumos ir noteikta plānotā apbūves zona, ko veido būvlaide 3 metru attālumā no Jūras un Viktorijas ielu sarkanajām līnijām, apbūves līnija 4 metru attālumā no kaimiņu zemes gabala robežas un nosacītā „bufera zona” 2 metru attālumā no teritorijā esošā biotopa „Mežainas piejūras kāpas”.

Apbūves kvartālā starp Konkordijas ielu, Jūras ielu, Viktorijas ielu un pludmales zonu perspektīvi veidosies jauna laikmetīga apbūve (detālplānojuma teritorijai pieguļošajā zemesgabalā Jūras iela 51 pieļaujams izvietot līdzīga apjoma apbūvi), kur vēsturiskā apbūve robežosies ar jaunās apbūves teritoriju.



21.attēls. Plānotās apbūves vizualizācija pret Jūras ielu. Arhitekts Zane Tetere.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošās apbūves pārvietošanu, integrējot to jaunā būvapjomā tā, ka no publiskās telpas ir redzama galvenā frontālā fasāde. Plānotais ielas apbūves siluets var tikt veidots salīdzinoši atšķirīgi, iezīmējot teritoriju, kur satiekas gan vēsturiskā, gan jaunā arhitektūra.



Jaunā arhitektūra veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos ar dažādu augstumu variācijām, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas, nodrošinot pietāti pret vēsturisko arhitektūru, galvenokārt izceļot vēsturiskās apbūves kvalitāti un vērtības. Tādējādi nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu.



22.attēls. Plānotās apbūves vizualizācija pret Jūras ielu.

Arhitekts Zane Tetere.

Galvenajā fasādē pret Jūras ielu pielietojami stiklojuma elementi, tādējādi pastiprinot pieguļošās apbūves un esošās ainavas uztveri, atspoguļojot to ēkas fasāžu atspulgā.



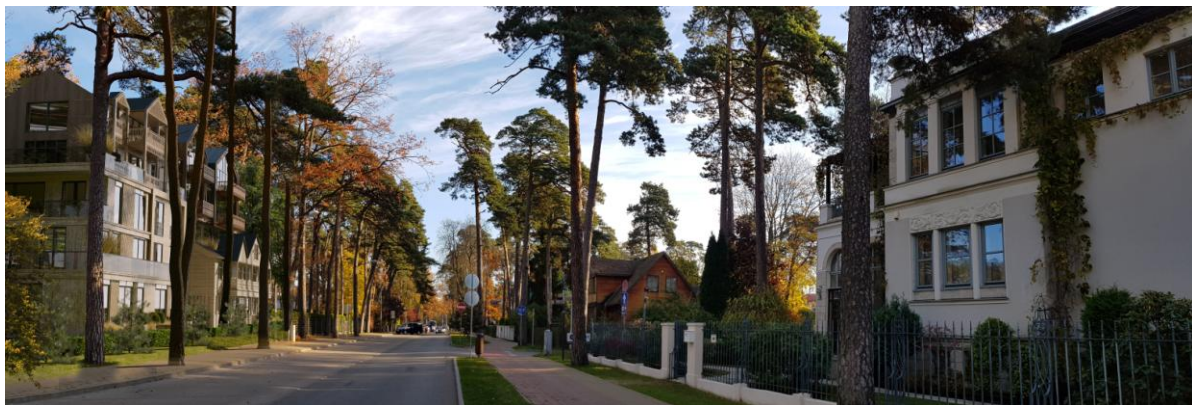
23.attēls. Plānotās apbūves vizualizācija pret Jūras ielu. Arhitekts Zane Tetere.



24., 25.attēls. Esošā apbūve zemesgabalā Jūras iela 49, Jūrmala.



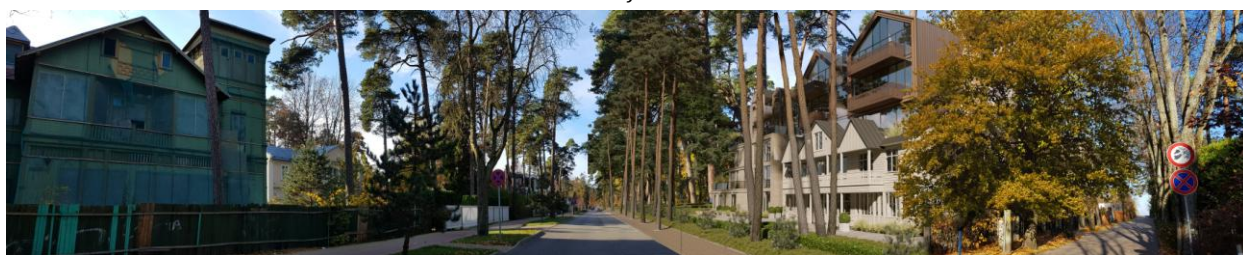
26.attēls. Jūras iela



27.attēls. Plānotās apbūves vizualizācija pilsētvidē. Arhitekta Zane Tetere.



28.attēls. Jūras iela.



29. attēls. Plānotās apbūves vizualizācija pilsētvidē. Arhitekta Zane Tetere.

Detālpārplānojuma risinājumi nodrošina kultūrvēsturiskās vides maksimālu saglabāšanu, ņemot vērā Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2467.punktā noteiktos kritērijus:

- saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala ārējo robežu izmaiņas;
- saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumiem Jūras ielas telpā;
- tiek saglabāts apbūves raksturs, par pamatu tiek ņemts esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000091807001 amatnieciskā kvalitāte: fasāžu ritms, kas tiek dalīts arhitektoniskos apjomos ar dažādu augstumu variācijām, pielietojot dažādus apdares materiālus un arhitektoniskās inovācijas;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi. Teritorijas daļā, kur tiek plānots izvietot apbūvi, nav konstatēti aizsargājami koki, biotopi vai citas sugas;
- detālpārplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi paredz mazās arhitektūras formas un citus labiekārtošanas elementus veidot tā, lai tie harmoniski iekļautos apkārtējā vidē un saskaņā ar



apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu. Žoga arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar plānotās apbūves arhitektūru, pēc iespējas izmantojot Jūrmalā un Majoru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus.

LABIEKĀRTOJUMS

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jāsaglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās meža teritorijā un pieguļošajās kāpu teritorijās. Teritorijas apzaļumošanai izvēlēties Jūrmalai raksturīgās lielo koku sugas. Projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai).

Būvniecības procesā nav pieļaujama, aizsargājamā biotopa un meža zemes robežās, dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienas, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koka un/ vai „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.* Konstruktīvie risinājumi nosakāmi būvniecības stadijā.

Zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops “Mežainas piejūras kāpas”, neplānot negatīvas ietekmes biotopā, saglabāt mežu un raksturīgo meža zemsedzi, neradot ietekmes uz biotopu – neizbraukāt zemsedzi, nenovietot pagaidu būves, neizstaigāt, nenorakt kāpu, neplānot svešzemju sugu stādīšanu, veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu. Antropogēnās slodzes mazināšanai atļauts labiekārtot gājēju takas un izvietot nepieciešamos teritorijas labiekārtojuma infrastruktūras elementus, nodrošinot meža zemsedzes un koku aizsardzību.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 22.11.2012. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā, ievērojot 12.01.2017. Jūrmalas pilsētas saistošos noteikumus Nr.5 „Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Jūrmalas pilsētā”.

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

PIEKĻŪŠANA

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Piebrauktuve zemesgabalam tiek nodrošināta no Viktorijas ielas. Piekļūšana gājējiem risināma gan no Jūras ielas, gan no Viktorijas ielas. Piebrauktuves/ piekļūšana precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi, Latvijas Standarti un citas spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības – nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Detālplānojuma risinājumi neparedz Jūras ielas un Viktorijas ielas šķērsprofila izmaiņas.



Viktorijas ielas posms no Jūras ielas līdz pludmalei, saglabājams kā "dalītā ielas telpa" ar prioritāti gājējiem, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posmam no Jūras ielās līdz pludmalei uzstādāmas ceļa zīmes 302 „Braukt aizliegts” un 533 „Dzīvojamā zona”.

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 (visa teritorija)
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300 (visa teritorija)
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602 (visa teritorija)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100 (apm. 124 kv.m.)
Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Krasta kāpu aizsargjosla bez apbūves	7313090100 (apm. 1910 kv.m.)

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

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.

Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā esošā ēka ir nodrošināta ar elektronisko sakaru tīkliem no Jūras ielas. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām ēkām. 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. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli



Teritorijā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošiem komunikācijām Jūras un Viktorijas ielās. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, 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".

Zemesgabalā, veicot ēku projektēšanu, jāparedz risinājumi papildus lietusūdeņu savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu. Lietus ūdeņu novadīšana paredzēt uz esošo lietus kanalizāciju Jūras ielā un Viktorijas ielā. Detālplānojuma izstrādei papildus nosacījumi meliorācijai netika izvirzīti.

Gāzes apgāde

Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0,04MPa un gāzes spiedienu regulējoša iekārta. 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 precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietošanu Jūras un Viktorijas ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS „Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Perspektīvi būs nepieciešamība pēc esošo elektroietaišu pārvietošanas/pārbūves. Elektroietaišu pārveidošanu/pārbūvi paredzēt atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Zemesgabala īpašniekam pirms elektroietaišu pārvietošanas jāpieprasa AS “Sadales tīkls” tehniskie noteikumi šo tīklu pārvietošanai. Lai saņemtu tehniskos noteikumus esošo elektroietaišu pārvietošanai 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 Aizsargioslu likumu, Ministru kabineta noteikumiem Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargioslu noteikšanas metodika", Ministru kabineta noteikumiem Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi", Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24.pantu.

Siltumapgāde

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamās individuālās 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"".

Ielu apgaismojums

Atbilstoši SIA „Jūrmalas Gaisma” 2017.gada 7.februāra nosacījumiem Nr.5/4-60 Viktorijas ielā no Jūras ielas līdz kāpām apgaismojuma stabos uzlikt LED gaismekļus.