

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Peldu ielā 5, Jūrmalā, kadastra Nr.13000142210, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 3.decembra lēmumu Nr.508 (protokols Nr.21, 29.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Peldu ielā 5, Jūrmalā".

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2008.gada 27.novembra lēmumu Nr.1044 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Peldu ielā 5 apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.94 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Peldu ielā 5 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kas paredzēja apbūves izvietojuma nosacījumus un noteica apbūves blīvumu 12%.

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

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojuma nepieciešamas, lai varētu īstenot būvniecības ieceri – savrupmājas būvniecību, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Teritorijas plānojums).

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Peldu ielā 5, 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 (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, (15.01.2016., Nr.4.5-07/349);
- Veselības inspekcija, (22.12.2015., Nr.10-4/32072/651);

- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (29.12.2015., Nr.1/4-3264);
- SIA “Lattelecom”, (08.01.2016., Nr.36-21/2218/0005);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (18.12.2015., Nr.1-2/133);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (18.12.2015., Nr.1-2/132);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (25.01.2016 30KI20-02.02/255);
- AS „Latvijas Gāze”, (15.12.2015., Nr.27.4-2/157);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (18.12.2015., Nr.4.3-17/21);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa (21.12.2015. Nr.1.1-33/5865);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (22.12.2015., Nr.14-1/3336);
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (14.01.2016., Nr.06-05/154).

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

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.SE120-2016/16 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2016.gada 7.septembrī, eksperte Sindra Elksne, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.120 - izdots 28.07.2014., derīgs līdz 27.07.2017.;
- SIA „SIA GEO JŪRMALA” 2015.gada oktobra 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.

2.Grafiskā daļa -

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

Attēlo ✓zemes vienības robežas un piekļūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem

nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓ citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

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

II. sējums.

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

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

III. sējums.

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 3.decembra lēmumu Nr.508 "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Peldu ielā 5, Jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - veikt grozījumus ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 27.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.94 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Peldu ielā 5 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" apstiprinātajā detālplānojumā.

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

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

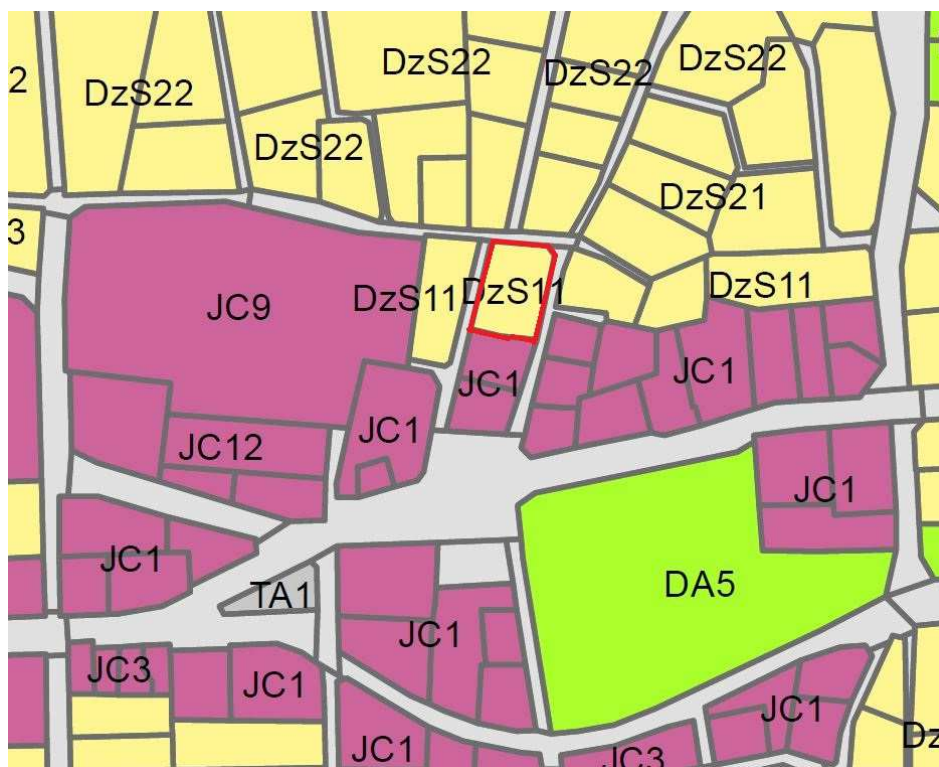
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un TIAN, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Zemesgabals Peldu ielā 5, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS11), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 242.punkts nosaka, ka Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kura galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA



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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11), atļautā izmantošana ir :**

Atbilstoši TIAN 243.punktam - **Savrupmāju apbūve (11001):** Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;

Atbilstoši TIAN 244.punktam - **Vasarnīcu apbūve (11002).**

Teritorijas papildizmantotāšanas veidi ir :

Atbilstoši TIAN 245.punktam - **Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);**

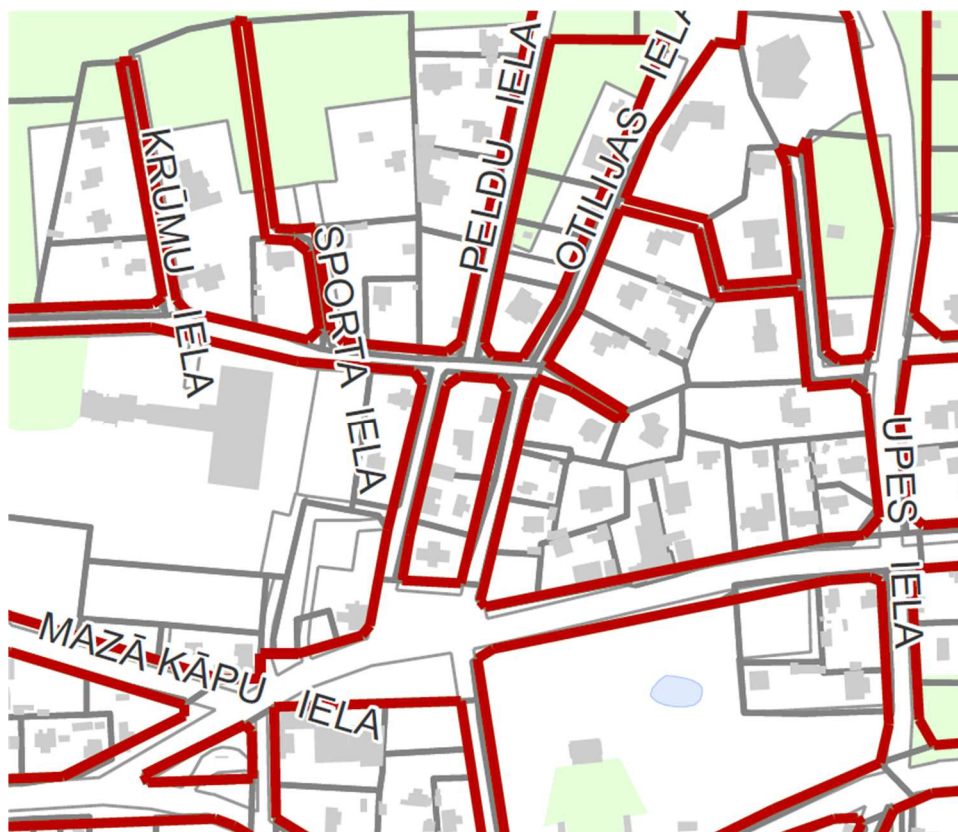
Atbilstoši TIAN 246. punktam - **Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).**

Apbūves rādītāji saskaņā ar Teritorijas plānojumu:

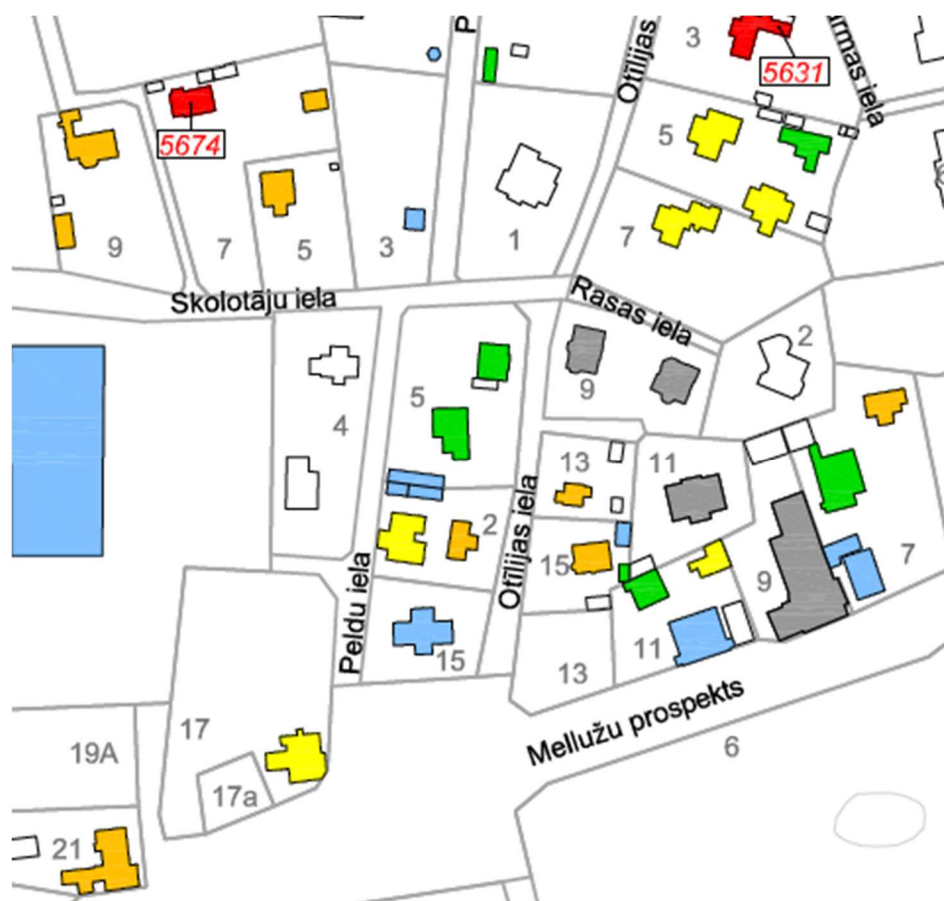
Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā **apbūves blīvuma 20%** un **apbūves augstuma 12m, 2,5 stāvi**

- maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālpilnojuma teritorijā ir 52%,
- minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%.

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas



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



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

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

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6092).

Zemesgabals Peldu ielā 5, Jūrmalā atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6092) teritorijā un ir tā daļa.

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

Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.

MK 2003.gada 26.augusta noteikumu nr. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” 51.2. punkts nosaka, ka pilsētu ēku grupām saglabā vēsturisko plānojumu, reljefu, apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu.

Zemesgabalā vēsturiskā apbūve nav saglabājusies.

Pašreizējā situācija zemesgabalā neatbilst Jūrmalas apbūves izvērtējuma grafiskajam materiālam. Zemesgabalā atrodas jaunbūve būvniecības stadijā. Plānotās apbūves īstenošana uzsākta atbilstoši 2008.gada 27.novembra saistošiem noteikumiem Nr.94 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Peldu ielā 5 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, 2010.gada 16. jūlijā Būvvaldē akceptētam projektam Nr.698, un 2010.gada 5.augustā izdoto Būvatļauju Nr.763, kuras derīguma termiņš pagarināts 2015.gada 14.augustā ar Būvatļauju Nr.1616 dzīvojamās mājas jaunbūvei un saimniecības ēkas rekonstrukcijai.

Teritorija ir labiekārtota atbilstoši projektā iekļautajam labiekārtojuma plānam.



Saskaņā ar TIAN 2465., un 2465.1.punktu prasības kultūras mantojuma saglabāšanai Jūrmalas pilsētā attiecas uz valsts aizsargājamo kultūras pieminekli – valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu „Vaivaru – Asaru – Melližu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons”.

Veicot būvniecību un zemes vienību robežu korekcijas pilsēt būvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās maksimāli saglabā kultūrvēsturisko vidi, jāievēro TIAN 2467. apakšpunktu prasības.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar TIAN 2468.punkta prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

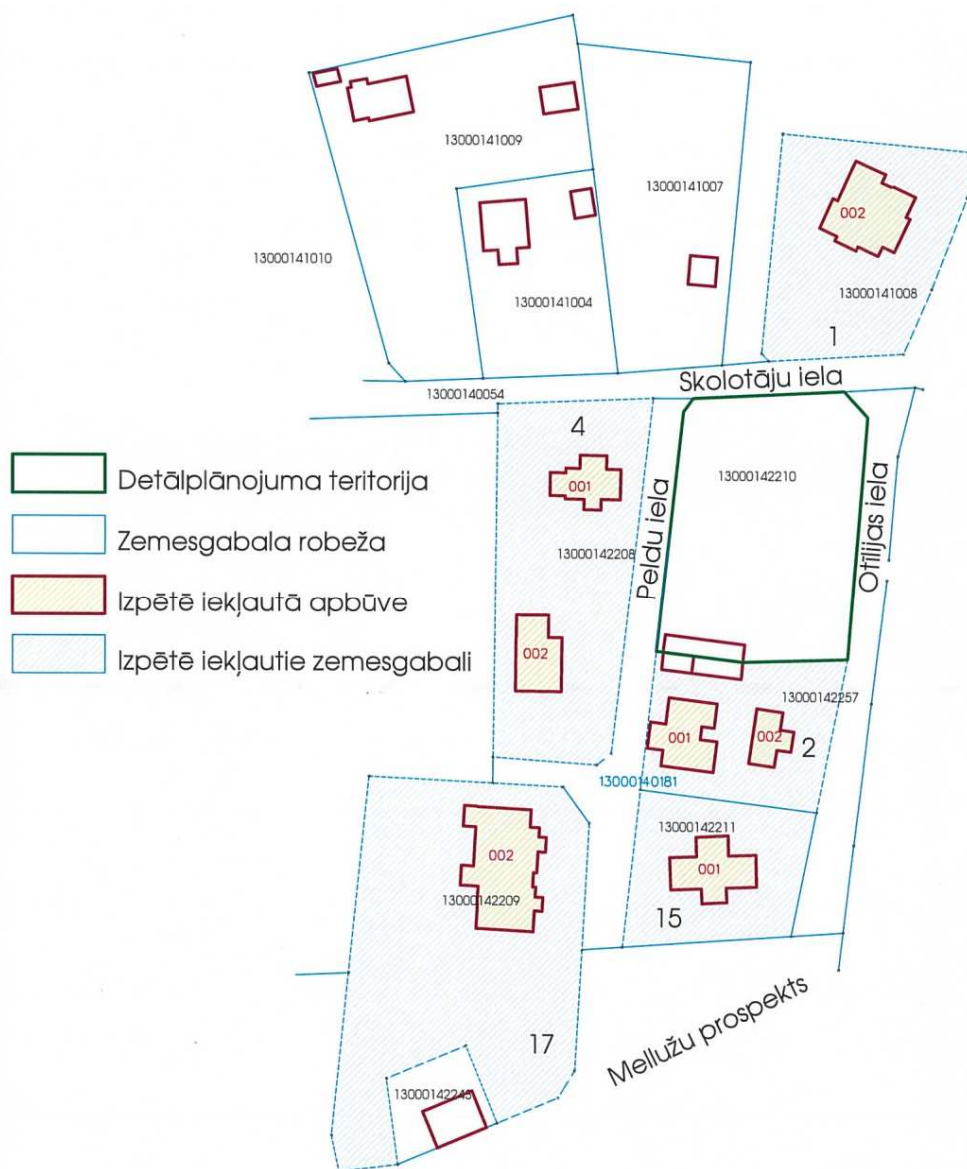
□ TIAN 2468.1.punkts - ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);

□ TIAN 2468.2.punkts - ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu 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.

Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās un to aizsardzības zonās ēku pārbūvei saņem kultūras pieminekļa vai aizsargājamas teritorijas objekta projekta dokumentācijas izstrādāšanas darba uzdevumu.



Apkārtējās apbūves būvapjomu analizē iekļautie zemesgabali un ēkas

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Ēkas būvtilpums kub.m.
1.	Skolotāju iela 1	13000141008 001	1624
2.	Skolotāju iela 4	13000142208 001 13000142208 002	425 1183
3.	Otilijas iela 2	13000142257 001 13000142257 002	712 469
4.	Mellužu prospekts 15	13000142211 001	1577
5.	Mellužu prospekts 17	13000142209 001	2591
Izpētē iekļauto ēku kopējais būvapjoms			8581
Izpētē iekļauto ēku vidējais būvapjoms			1226
20% no ēku vidējā būvapjoma – iespējamais apjoma palielinājums			245

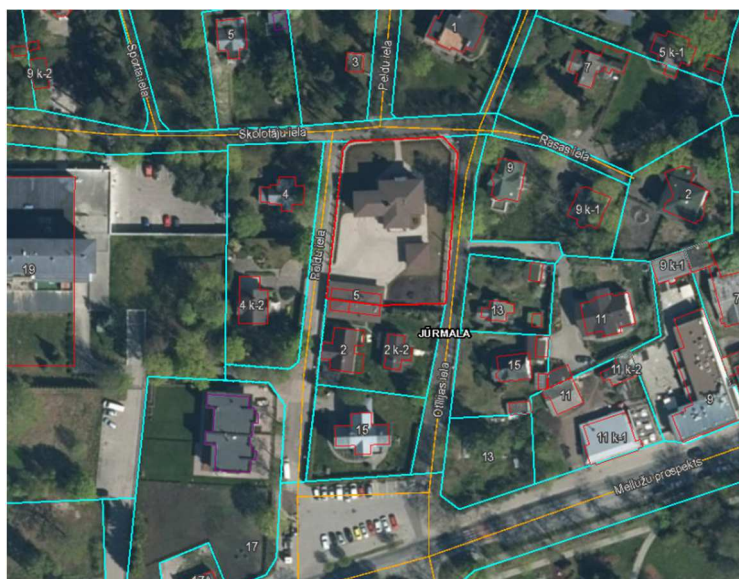
Apjomu analizē iekļauto ēku apjomu rādītāji ir informatīvi, iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, kā arī apsekojot teritoriju dabā. Būvprojekta ietvaros iespējams veikt atkārtotu izpēti, jo attīstības un būvniecības rezultātā ir iespējami apjomu palielinājumi.

Plānotais ēkas būvapjoms varētu sasniegt 1472 kub.m.

ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalā, Mellužos, kvartālā starp Peldu ielu, Skolotāju ielu, Otilijas ielu un Mellužu prospektu.

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Peldu ielā 5, Jūrmalā, kadastra Nr.13000142210, zemesgabala platība 2041 kv.m



Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

Detālplānojuma teritorija Peldu ielā 5, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000142210

- **austrumos** robežojas ar Otilijas ielu, kadastra apzīmējums 13000142268, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;

- **ziemeļos** robežojas ar Skolotāju ielu kadastra apzīmējums 13000140054, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- **dienvidos** robežojas ar zemesgabalu Otilijas ielā 2, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000142257, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- **rietumos** robežojas ar Peldu ielu, kadastra apzīmējums 13000140181, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Otilijas iela – skats uz ziemeļiem



Otilijas iela pie detālplānojuma teritorijas



Rekonstruētā saimniecības ēka



Blakus esošā apbūve Otilijas ielā 2, Jūrmalā



Jaunbūve Peldu ielā 5, Jūrmalā



Jaunbūve Peldu ielā 5, Jūrmalā





Rekonstruētā saimniecības ēka,
Iebrauktuve zemesgabalā no Peldu ielas



Esošais labiekārtojums detālpārplānojuma teritorijā



Plānotā palīgēka



Esošais labiekārtojums detālpārplānojuma teritorijā



Peldu iela pie detālpārplānojuma teritorijas



Rekonstruētā saimniecības ēka,
skats no Peldu ielas



Peldu iela – skats uz ziemeļiem



Iebrauktuve zemesgabalā no Peldu ielas

Zemesgabalam ir kvadrātveida forma, teritorijas reljefs ir līdzens ar nelielu reljefa pacēlumu pie zemesgabala dienvidu robežas. Teritorijai 07.09.2017. veikta bioloģiskā izpēte (pilnu izpēti skatīt III sējuma materiālos).

Bioloģiskās izpētes secinājumi un rekomendācijas:

Tā kā visa apsekotā nekustamā īpašuma teritorija jau ir labiekārtota, no apbūves infrastruktūras brīvajā daļā ierīkots zāliens un apstādījumi, nav sastopami ne Latvijā, ne Eiropas Savienībā aizsargājami biotopi, tad plānotā darbība un apbūves blīvuma palielināšana nekustamajā īpašumā neietekmēs dabiskos biotopus.

Transports un piekļūšana.

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Otilijas ielu, Skolotāju ielu un Peldu ielu. Autotransporta piekļūšana detālplānojuma teritorijai plānota no Peldu ielas, to precizējot būvprojekta izstrādes gaitā. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotā piebrauktuves atrašanās vietas.

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

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 23 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 23 minūšu laikā ar automašīnu;
- 27 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 32 minūšu laikā ar automašīnu,
- 500 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 5 km.

Esošā inženiertehniskā apgāde.

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

Ūdensapgāde ir nodrošināta no Peldu ielā esošā ūdensvada.

Kanalizācijas notekūdeņus iespējams novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Peldu ielā.

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Otilijas ielā .

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Otilijas ielā.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes būvprojektus un izpildshēmas).

Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

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

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	7312050201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	7312080101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	7312040100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmājas 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 apkārtējās apbūves struktūrā.

Detālplānojuma risinājuma ir precizētas atļautās izmantošanas:

Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;

Vasarnīcu apbūve (11002);

Dzīvojamo māju palīgbūve.

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11) prasībām.:

apbūves blīvums – 20%;

apbūves intensitāte – 52%;

minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 55%;

maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri;

maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

Būves augstuma aprēķinā neietver vertikālus arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, tehnoloģisko iekārtu apjomus, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālos elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. Vertikālie akcenti vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu paslēpšanai jumta plaknē, neaizņem vairāk kā 15% no jumta stāva platības.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikta apbūves izvietojuma zona, saglabājot būvniecības stadijā esošās ēkas novietojumu.

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

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, celiņi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos būvprojektus, ievērojot Ministru kabineta noteikumu Nr.574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" " prasības.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgādes risinājums saglabājams esošais, no vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Otilijas ielā.

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

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

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir esošs pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Otilijas ielā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Siltumapgāde.

Zemesgabals Peldu ielā 5, Jūrmalā atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Detālplānojuma teritorijā ir esošs gāzes pieslēgums.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietuss ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības). Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

Ūdensapgāde un kanalizācija

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

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

Elektroapgāde

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

Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot pārbūves projektu.

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

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

Ielu apgaismojums

Tiek saglabāts ielu apgaismojums detālplānojuma teritorijai piegulošajās ielās. Nosacījumi detālplānojuma izstrādei netika izvirzīti.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Peldu, Skolotāju vai Otīlijas ielās.

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