

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 1 uzsākta pamatojoties uz zemes īpašnieka ierosinājuma un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 25.novembra lēmumu Nr.589 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 1, Jūrmalā”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. Ministru Kabineta (turpmāk tekstā MK) noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma teritorijā paredzēts realizēt jaunu apbūvi, pamatā saglabājot dzīvojamās apbūves funkciju.

Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir izmantoti M.Kalvānes 2014. un 2017. gadā uzņemtie fotoattēli un materiāli no Jūrmalas pilsētplānošanas nodaļas arhīva.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Projekta mērķis ir izstrādāt zemesgabala detālplānojumu Jūrmalā, Jūras ielā 1, 6660 kv.m. platībā, ar kadastra Nr.1300 009 1301, paredzot jaunu ēku izvietojumu, saskaņā ar plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu „Jauktas centra apbūves teritorija (JC48)”.

Projekta uzdevumi:

1. Precizēt teritorijas apbūves nosacījumus un atļauto izmantošanu.
2. Izvietot ar apbūvi funkcionāli saistīto infrastruktūru.
3. Noteikt apgrūtinājumus un aprobežojumus.
4. Nodrošināt piekļušanu no pilsētas ielām.
5. Noteikt detālplānojuma realizācijas kārtību.



1.attēls. Skats no Jūras ielas uz detālplānojuma teritoriju.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 1 atrodas „Jauktas centra apbūves teritorijā” (JC48), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos jauktas centra apbūves teritorijas ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir savrupmāju apbūve, biroju ēku apbūve, tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, kā arī kūrorta un viesu izmitināšanas objekti.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083). 1999.gadā Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcija ir izdevusi "Norādījumus par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

1.3.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VĒSTURISKAIS KONTEKSTS

Pašreizējā Majoru apkaimes teritorija ir bijusī Majoru muižas zeme. Šīs zemes jau izsenis bijušas privātīpašums – tās piederējušas Kurzemes baronu Firksu dzimtai. Vēl 19.gs.vidū Majoru teritoriju aizņēma mežs, tai cauri gāja tikai ceļš gar Lielupes krastu no Dubultiem uz Bulduru pārceltuvi. Pirmos vasarniekus pieņēma zemnieki savās mājās, bet pirmos zemesgabalus vasarnīcu būvei iznomāja pie Dubultu rajona robežas. Tieši šajā teritorijā, netālu no vēsturiskās Majoru un Dubultu robežas atrodas zemesgabals Jūras ielā 1, kas ir pirmais Jūras ielas zemesgabals jūras pusē Majoros (šodien Ērgļu un Jūras ielu krustojumā, skat.1.attēlu).

Tikai ap 1850.gadu sākās aktīvs zemesgabalu nomas process un ielu veidošana. Smilšu ieplakās – jomās paralēli jūrai veidojās pirmās ielas. Majoros, atšķirībā no Bulduriem apbūvēja arī kāpas un pludmali. Kopš dzelzceļa atklāšanas 1877.gadā Majori veidojušies kā viens no dzīvākajiem centriem ar tirdzniecības un izprieču vietām.



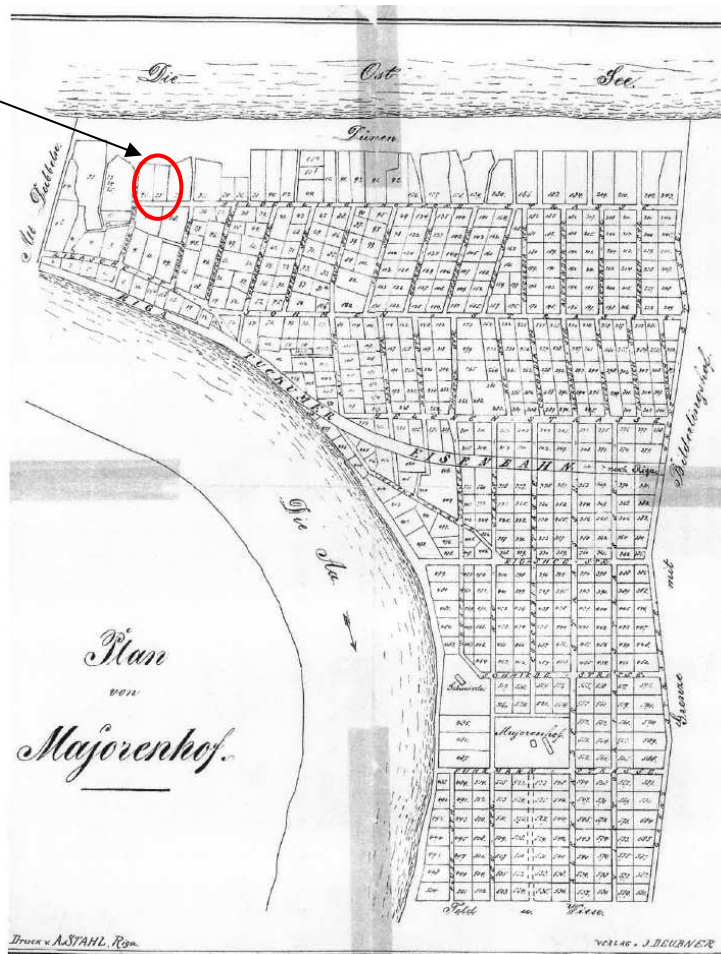
2.attēls. Majoru dzelzceļa stacija, 19.gs.beigas.

1.3.2. VĒSTURISKĀ ARHITEKTŪRA

Jūrmalas pilsētas vēsturiskā arhitektūra ir kūrorta kultūrvides neatņemama sastāvdaļa. Tā veidojusies atbilstoši vietas savdabībai. Majori ir vienīgā vieta Jūrmalā, kur apbūvē ne tikai jūras kāpu, bet jau 19.gs. beigās riskēja un apbūvēja kāpas ziemeļu nogāzi līdz pat pludmalei. Majoru apbūve starp Jūras un Jomas ielām dod spilgtu priekšstatu par Jūrmalas arhitektūras stilistiku kopumā, kaut arī daudz interesantu un raksturīgu celtni ir arī citās ielās (Lienes, Pilsoņu, Viktorijas, Konkordijas u.c.).

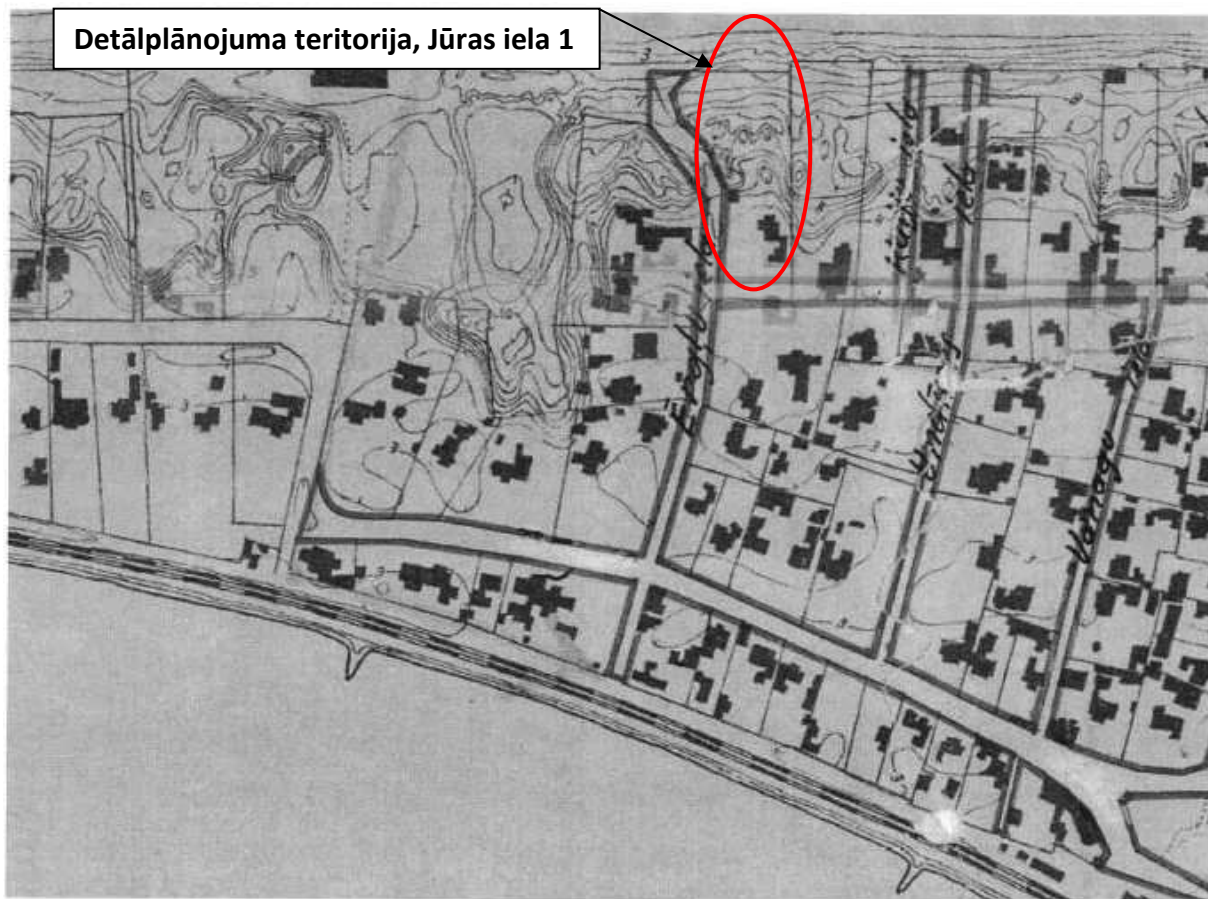
Lielākā daļa, galvenokārt dzīvojamās ēkas, ir koka vēsturiskā apbūve. Koks dzīvo un elpo līdz ar temperatūras un mitruma maiņu, līdz ar to ir piemērots Jūrmalas klimatam. Tai pašā laikā arī mūra celtnes, vismaz līdz padomju okupācijas laikam celtās, nav pretrunā ar Jūrmalas kultūrvidi, jo to nav daudz. Jūrmalā raksturīgi bija izbūvēt ne vien dzīvojamās ēkas, bet gan arī to saimniecības ēkas, kā arī veidot dārzu arhitektūru. Gandrīz vienmēr mājas apkārtnē bija dārza lapenes, soliņi, dekoratīvās atbalsta sienas ar terasēm, retāk strūklakas, pergolas vai grotas. Tāpat arī tradicionāli bija īpaši veidoti ieejas vārtiņi un žogi.

Detālpārplānojuma teritorija



3., 4.attēls. Sanatorijas „Marienbāde” reklāma un Majoru muižas plāns, 19.gs.beigas.

Pēc otrā pasaules kara, padomju vara savu ekonomisko iespēju robežās īstenoja Jūrmalā Vissavienības kūrorta attīstības koncepciju. Zemesgabali Jūras ielā 1 un Jūras ielā 3 tika iekļauti blakus esošās Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” teritorijā (bij. sanatorija „Marienbāde”). Virs Ērgļu ielas tika izbūvēts gājēju tiltiņš, kas savienoja gājēju takas kāpu zonā abpus Ērgļu ielai, tādējādi funkcionāli pievienojot sanatorijas teritorijai arī zemesgabalu Jūras ielā 1 un 3 kāpu zonu kā sanatorijas parka daļu.



5.attēls. Majoru – Dubultu plāna fragments, 1936.gads.



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

Vēsturiskā apbūve Jūras ielā 1

20.gs. sākumā zemesgabalā Jūras ielā 1 atradās divas dzīvojamās ēkas (vasarnīcas) ar palīgēkām, kā to apliecina Majoru rajona plānu materiāli no 1936.gada un 1940.gada (skat. 5.,6.attēlu). Nav precīzu ziņu par šīs apbūves nojaukšanas laiku, bet tas acīmredzot ir veikts padomju varas gados, kamēr īpašumā saimniekoja Padomju armija.

Ir zināms, ka 1938.gadā zemesgabalā tika uzbūvēts tirdzniecības darbinieku biedrības atpūtas nams. Tā bija divstāvu, simetriskas kompozīcijas garenapjoma celtnē, koka karkasa konstrukcijā ar apmetumu. Ēka bija veidota funkcionālisma stilistikā ar akcentētu horizontālu dalījumu. 1940.gadā nekustamais īpašums bija Latvijas kredītbankas īpašums. 1945.gada 30.janvārī ar V.Molotova rīkojumu Jūras iela 1 un vēl aptuveni 20 ēkas tika nodotas Baltijas jūras kara flotes sanatorijai.

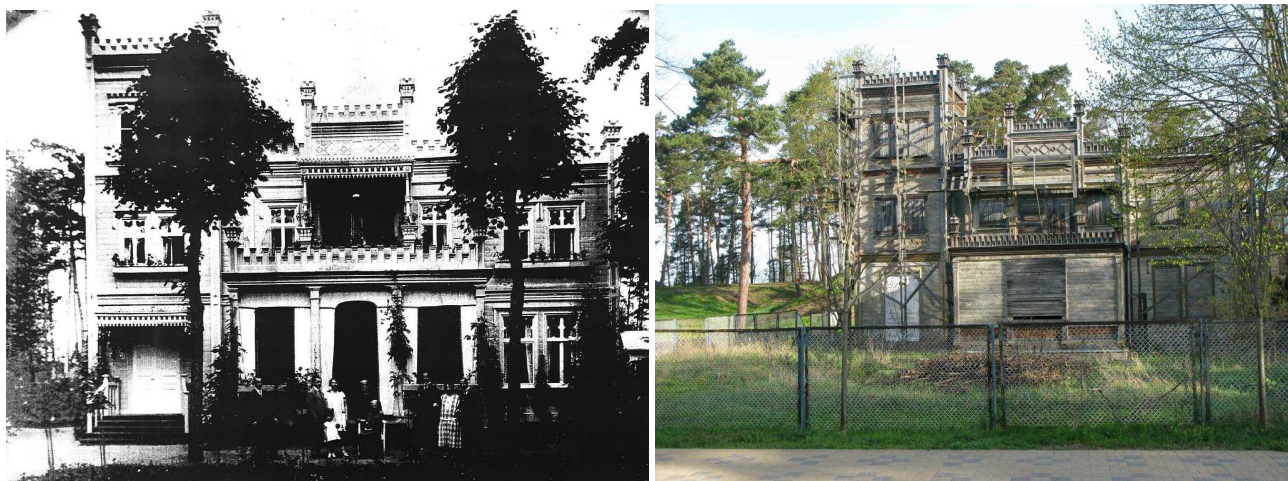
Jau 1996.gada vēstures un kultūras pieminekļa zinātniskās projekta dokumentācijas izstrādāšanas, remonta un restaurācijas darba uzdevumā tika minēts ka ēka ir daļēji sabrukusi – iekritis starpstāvu pārsegums, mehāniski izlauzti logi, bojāti pamati, satrupējusi koka apakšējā vaiņagdaļa, vietām nokritis apmetums. Tomēr ēka tika nojaukta tikai 2013.gadā, saskaņā ar 2013.gada 8.februārī Jūrmalas pilsētas būvvaldē saskaņotu pamatceltnes nojaukšanas projektu (SIA “Evolvente”, 2013).



7.attēls. Ēka zemesgabalā Jūras ielā 1, pirms nojaukšanas, 2012.gads (foto SIA “Evolvente”)

Ēka Jūras ielā 3

Blakus esošajā zemesgabalā Jūras ielā 3 atrodas koka dzīvojamā ēka – arhitektūras piemineklis, vēsturiska vasarnīca. Ēka celta 1897.gadā un ir izcils historisma arhitektūras piemineklis, veidots neogotiskās arhitektūras tradīcijās. Pēc nacionalizācijas 1940.gadā šī ēka atradās Padomju armijas rīcībā (Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” teritorijā). Tā netika savlaicīgi remontēta un 1993.gadā, armijai aizejot, bija nonākusi grausta stāvoklī. Jūrmalas pilsētas dome 1995.gadā uzsāka vasarnīcas Jūras ielā 3 restaurāciju (arh. T.Timpars). Diemžēl Jūrmalas domei tā arī neizdevās ēkas restaurāciju pabeigt un tās apjoms faktiski tika tikai iekonservēts. Līdz ar to ēka nu jau vairāk kā 20 gadus netiek funkcionāli izmantota un apsaimniekota. 2007.gadā, Jūrmalas dome nolēma ēku nodot izolē. Nekustamā īpašuma attīstībai ir izstrādāts un 2017.gadā apstiprināts teritorijas detālplānojums, kura risinājumi ar nosacījumiem pieļauj pārvietot vēsturisko ēku Jūras ielā 3 tuvāk Jūras ielai, izstrādājot ēkas restaurācijas būvprojektu, kā arī zemes gabalā realizēt jaunu apbūvi.



8.,9.attēls. Ēka zemesgabalā Jūras ielā 3 – 20.gs. sākums; 2014.gads.

Tieši pretī detālplānojuma teritorijai atrodas zemesgabals un **vēsturiska dzīvojamā ēka Jūras ielā 2**. Ēka celta ap 1909.gadu, piebūve - 1997.gadā. Divstāvu celtnē ar belvedēru. Klasiskās arhitektūras tradīciju izmantojums. Pēc detaļu bagātības un konstrukciju monumentalitātes šī ir krāšņākā no neoklasicisma stilā celtajām koka celtnēm Jūrmalā. Celtnē ir asimetriska, tās veidolu bagātina terases un pamatstāva kolonnu pergolas.



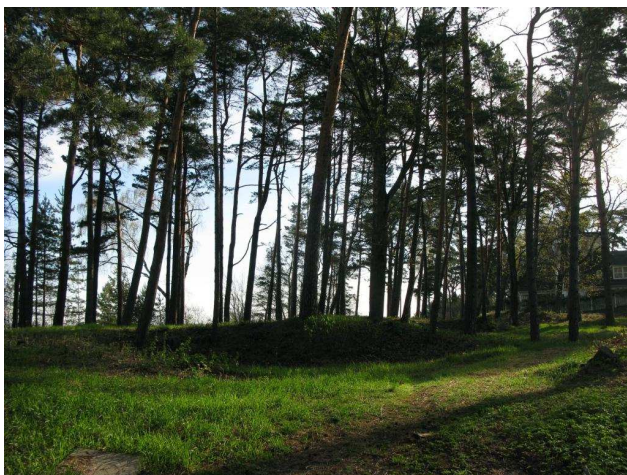
10.attēls. Esošā apbūve zemesgabalos Jūras ielā 2 un 4.

1.3.3. ESOŠĀ SITUĀCIJA

Zemesgabals Jūras ielā 1 atrodas kvartālā starp Jūras ielu, Ērgļu ielu, Kaiju ielu un pludmali, pirmajā apbūves rindā pie pludmales. Līdz ar to, detālplānojuma teritorija robežojas ar divām ielām dienvidu un rietumu pusē, ar pludmali ziemeļu pusē, un ar apbūvētu zemesgabalu Jūras ielā 3 austrumu pusē.

Zemesgabals Jūras ielā 1 šobrīd ir neapbūvēts. Līdz 2013.gadam uz tā atradās divstāvu ēka, kas tika izmantota Baltijas kara apgabala sanatorijas „Majori” vajadzībām. Zemesgabala ziemeļu daļu aizņem kāpas un priežu mežs, kurā daļēji ir saglabāties teritorijas labiekārtojums (gājēju celiņi, kāpņu fragmenti, lapeņu pamati, u.c.), jo kāpu zona tika izmantota kā sanatorijas parks. Sanatorijas galveno teritoriju ar parka zonu zemesgabalos Jūras ielā 1 un 3 savienoja izbūvētais gājēju tilts pār Ērgļu ielu, kas ir saglabāties līdz mūsdienām. Lai arī tilts, kā būve dabā eksistē, tā īpašuma tiesības nav konstatētas un būve nav reģistrēta

[illegible]METRUM

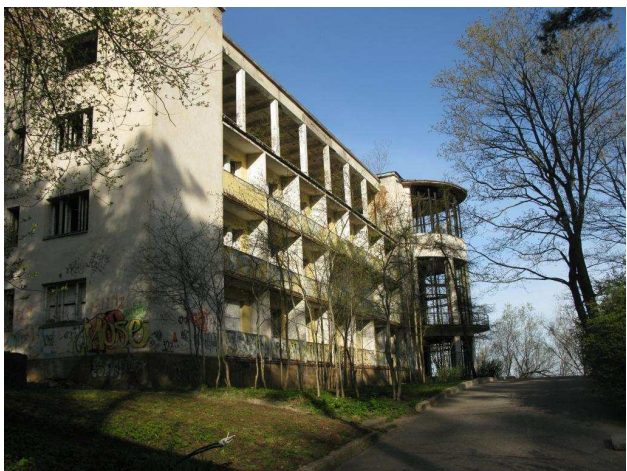


14., 15.attēls. **Kāpu mežs zemesgabalā.**

Līdz ar apbūves nojaukšanu zemesgabalā Jūras ielā 1 ir demontēti arī visi iepriekš izbūvētie ēkas inženiertīklu pieslēgumi, saglabājot esošos pievadus tikai ielu sarkano līniju robežās – ūdensvads un saimnieciskā kanalizācija Jūras ielā, elektroapgādes tīkls no Ērgļu ielas puses. Zemesgabalu šķērso centralizētās siltumapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes tīklu līnijas, kas apkalpo blakus esošos zemesgabalus un ēkas Jūras ielā un Kaiju ielā.

Ērgļu ielas otrā pusē atrodas bijušās sanatorijas “Majori” (vēlāk - „Marienbāde”) ēkas un būves. Zemesgabalā Ērgļu ielā 2 atrodas bij. sanatorijas guļamkorpuss (5.stāvu ēka), kas jau vairāk kā 15 gadus nav apsaimniekots un faktiski atrodas grausta stāvoklī. Zemesgabalam ir izstrādāts un spēkā esošs detālplānojums (apstiprināts 14.01.2010., saistošie noteikumi Nr.2, ar grozījumiem 25.11.2016., lēmums Nr. 592), kas paredz iespēju rekonstruēt ēku, saglabājot ēkas kopējo esošo būvapjomu, kā arī pieļauj jauna – arhitektoniski un vizuāli dalīta apjoma būvniecību zemesgabalā. 2016.2017.gadā izstrādāts būvprojekts “Sanatorijas ēkas Nr.002 pārbūve par viesu namu Jūrmalā, Ērgļu ielā 2” (projektētājs SIA “M.A.Design”, arh. M.Apsītis). Būvprojekts akceptēts (izpildīti projektēšanas nosacījumi) Jūrmalas pilsētas būvvaldē 23.09.2016. (Nr.1911), ar grozījumiem 30.05.2017., un izdota būvatļauja ēkas pārbūvei. Būvprojektā paredzēts saglabāt un ilnībā restaurēt, kā arī iekļaut gājēju plūsmā vēsturisko gājēju tiltiņu pār Ērgļu ielu. Atbilstoši būvprojekta risinājumiem 2017.gadā ēkas būvkonstrukciju lielā daļa ir jau demontēta.

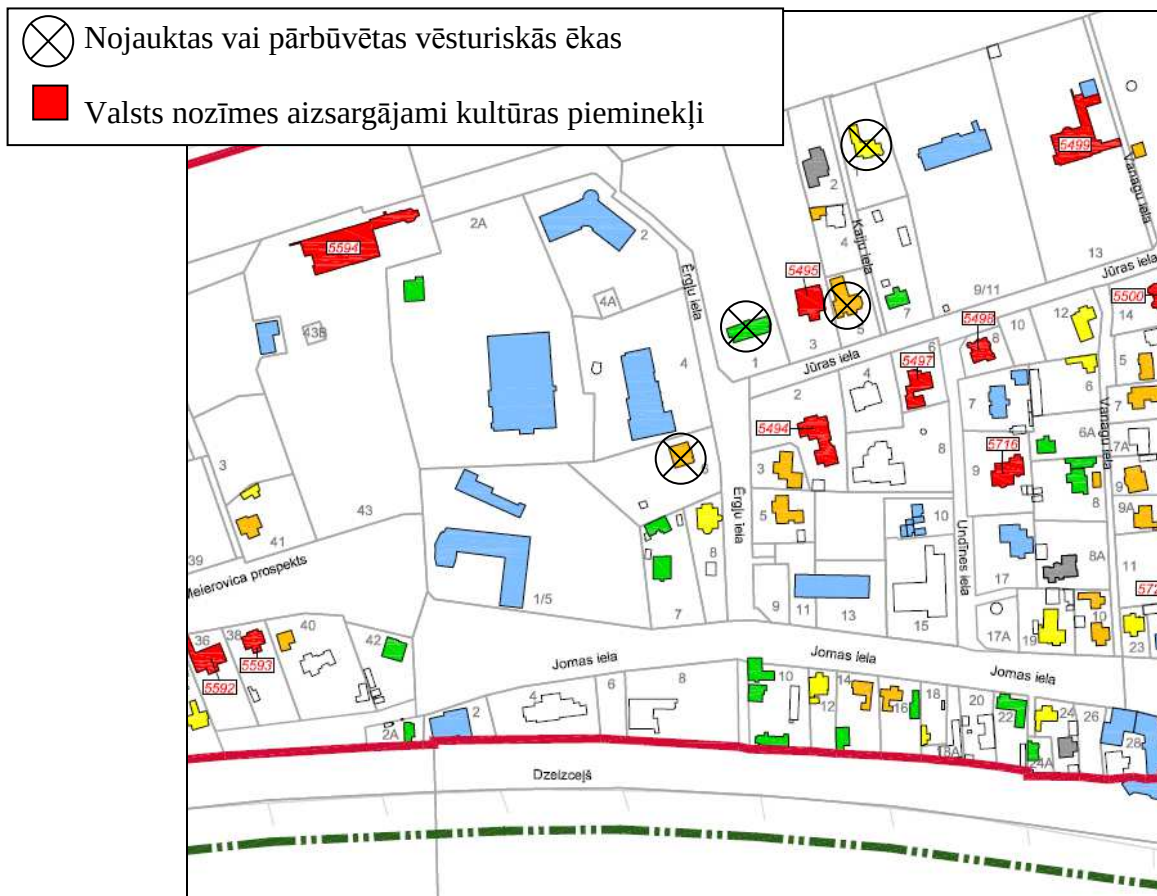
Zemesgabalā Ērgļu ielā 4 atrodas 11 stāvu ēka, kas sākotnēji bija būvēta kā sanatorijas guļamkorpuss, bet līdz ar rekonstrukciju ir pārbūvēts par daudzfunkcionālu ēku. Ēka izvietota Jūras ielas galā un ir uzskatāma par pilsētbūvniecisku akcentu, kas noslēdz Jūras ielas perspektīvi, gan iezīmējot gan Majoru - Dubultu rajonu robežu, gan norādot uz pāreju no vēsturiskās uz mūsdienu arhitektūru.



16., 17.attēls. **Esošā apbūve Ērgļu ielā 2014.gadā.**

Detālplānojuma ietvaros galvenokārt ir izvērtētas ēkas un būves, kas atrodas detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā, kā arī apbūves kvartālos no Emelīnas ielas Dubultos līdz Vanagu ielai Majoros, un starp Jomas

ielu un pludmali. Atbilstoši spēkā esošās apbūves vēsturiskās analīzes materiāliem, kas ir Jūrmalas teritorijas plānojuma sastāvdaļa (autors – Jūrmalas dome un SIA „Grupa 93”, 2012.gads), un veicot teritorijas apsekošanu dabā ir konstatēts ka šajā Majoru - Dubultu rajonu daļā ir saglabājušies 7 valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, 6 kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas (kas saglabājamās vai rekonstruējamas), un 5 ēkas, kas noteiktas kā vēsturiskās fona apbūves ēkas. Pārējā apbūve klasificēta kā jauna apbūve, kas veidota pēc 1940.gada, t.sk. arī jaunāko laiku apbūve, kas veidota pēc 1995.gada. (Skat. 15.attēlu).



18.attēls. Vēsturiskās apbūves izvērtējuma fragments, datu avots: Jūrmalas TAN 7.pielikums 6.lapa.

Spēkā esošās Jūras ielas un Ērgļu ielas sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Jūras ielā 1 nekustamā īpašuma robežām, bet ir noteiktas zemesgabalā ar atkāpi no robežām, apgrūtinot 138 kv.m.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta Jūras ielas ziemeļu puses vēsturiskās apbūves izvietojuma analīze visā Jūras ielas garumā no Ērgļu ielas līdz Turaidas ielai. Veiktās analīzes rezultātā tika konstatēts, ka esošā vēsturiskā apbūve nav izvietota uz vienotas būvlaides, un pat viena kvartāla robežās vēsturisko ēku attālumi līdz Jūras ielas sarkanajai līnijai ir ļoti atšķirīgi.

Analīzes rezultāti ir apkopoti zemāk pievienotajā tabulā Nr.1.

Jūras ielas ziemeļu puses zemes gabaliem, kas stiepjas no jūras ielas līdz pludmalei, kas atsevišķos gadījumos ir sadalīti arī sīkāk, ir raksturīgas divas būvlaides, attiecīgi izvietojot ēkas gan tuvāk pie Jūras ielas, gan arī zemes gabala dziļumā – tuvāk pie kāpām. Divas no analizētajām ēkām (Jūras ielā 9 un 11) ir izvietotas uz t.s. otrās būvlaides, tuvāk pie kāpām, un turpmākajā analīzē nav ņemtas vērā. Savukārt pirmās būvlaides līnija ir konstatēta no 4,8 – 28,4 metru attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas, vai vidēji 16 metru attālumā, kas ir tuvāk nekā ir atrodies vēsturiskā ēka Jūras ielā 1 (šobrīd nojaukta). Jūras ielas rietumu daļā esošās vēsturiskās ēkas – Jūras ielā 7 un 21 atrodas vidēji 10 metru attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas, bet saskaņā ar 2017.gadā izstrādāto un apstiprināto detālplānojumu zemesgabalam Jūras ielā 3, Jūras ielā 3 ir noteikta būvlaide 10 metru attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas, kas jāievēro veicot plānoto ēkas novietnes maiņu.

1.tabula.

Analīzē iekļauto kvartāla robežas starp ielām (no – līdz)	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības / ēkas adrese	Esošais attālums no vēsturiskās ēkas fasādes līdz Jūras ielas sarkanajai līnijai
Ērgļu iela – Kaiju iela	1300 009 1302	Jūras iela 3	17,1
	1300 009 1305	Jūras iela 5 (pārbūvēta vai jaunbūve)	13,9
Kaiju iela – Vanagu iela	1300 009 1402	Jūras iela 7	9,7
	1300 009 1403	Jūras iela 9	82
	1300 009 1404	Jūras iela 11	59,9
Vanagu iela – Tirgoņu iela	1300 009 1407	Jūras iela 21	10,6
Tirgoņu iela - Pilsoņu iela	1300 009 1510	Jūras iela 29	12,7
	1300 009 1502	Jūras iela 31	13,9
	1300 009 1504	Jūras iela 33	28,4
	1300 009 1505	Jūras iela 35	20,6
	1300 009 1506	Jūras iela 37	16,6
	1300 009 1508	Jūras iela 39	6,6
Teātra iela – Konkordijas iela	1300 009 1702	Jūras iela 47	12,6
Konkordijas iela - Viktorijas iela	1300 009 1807	Jūras iela 53	21,6
Viktorijas iela – Kaudzīšu iela	1300 009 1801	Jūras iela 55	20,1
	1300 009 1802	Jūras iela 57	4,8
Kaudzīšu iela - Turaidas iela	1300 009 1803	Jūras iela 59	20,9
	1300 009 1805	Jūras iela 61	23,7



19.attēls. Skats no zemesgabalā esošās kāpas uz Jūras ielas pusi.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

1.4.1. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMS

Jūrmalas pilsētas tēla veidošanā sabiedriskajam un administratīvajam centram ir ļoti liela nozīme, tāpēc to nepieciešams veidot gan vizuāli kvalitatīvu, gan piepildītu ar pārdomātām aktivitātēm. Paaugstinātas apbūves pilsētbūvnieciskie uzdevumi ir iezīmēt ekonomiski nozīmīgo pilsētas centrālo daļu, kā arī orientēt pilsētniekus un Jūrmalas viesus pārvietoties pilsētas teritorijā. Šobrīd rajona nozīmīgākais pilsētbūvnieciskais akcents ir izvietots blakus detālplānojuma teritorijai, zemes gabalā – Ērgļu ielā 4, kura siluets dominē gan Jūras ielas, gan Zigrīda Meierovica prospekta skatu perspektīvās, kā no Majoru rajona, tā arī no Dubultu rajona puses. Sekundāras nozīmes akcenti vai arhitektoniskie akcenti var iezīmēt gan esošus gan tuvākā nākotnē realizācijai paredzētos sabiedriskos objektus (piemēram – Jūrmalas domes ēka, viesnīcu un sanatoriju ēkas), kā arī funkcionāli nozīmīgākos mājokļu, darījumu un pakalpojumu attīstības projektus.

Jūras ielas un Ērgļu ielas krustojuma tuvumā veidojama jauna laikmetīga apbūve, kas detālplānojumā paredzēta kā šo ielu noslēgums un vienlaicīgi iezīmēs nosacītu vēsturiskās apbūves teritorijas robežu ar jaunās apbūves teritoriju Jūrmalas centra teritorijā. Plānotais ielas apbūves siluets var tikt veidots salīdzinoši atšķirīgi, iezīmējot teritoriju, kur vienlaicīgi satiekas gan vēsturiskā, gan jaunā arhitektūra. Jaunā arhitektūra jāveido arhitektoniski vienkāršās formās, ar pietāti pret vēsturisko arhitektūru, galvenokārt izceļot vēsturiskās apbūves kvalitāti un vērtības.

Ņemot vērā zemesgabala pilsētbūvniecisko izvietojumu pilsētas centrālajā daļā un Jūrmalas teritorijas plānojumā atļauto izmantošanu, tās īpašnieks ir iecerējis nākotnē realizēt jaunu apbūvi – paredzot jaunas dzīvojamās un/vai daudzfunkcionālas ēkas/ēku izbūvi, ēkās paredzot arī nepieciešamās saimniecības telpas. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, maksimāli saglabājot esošos kokus un kāpu reljefu zemesgabala ziemeļu daļā, tādējādi neizmainot kopējo Majoru rajona apbūves raksturu, siluetu un ainavu skatā no pludmales.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt zemesgabalā Jūras ielā 1 jaunu apbūvi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un spēkā esošajiem Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir sagatavota vizuāli telpiskā analīze, analizējot Jūras ielas un Ērgļu ielas apbūves siluetu, ņemot vērā gan plānoto/iespējamo apbūvi zemes gabalā Jūras ielā 1, gan arī plānoto/iespējamo apbūvi Jūras ielā 3, saskaņā ar 2017.gadā apstiprināto detālplānojumu (skat. grafiskās daļas lapu Nr.7 “Iespējamā apbūves izvietojuma un augstuma analīze”). Tā kā detālplānojuma izstrādes laikā nav izstrādāta konkrēta būvniecības iecere, iespējamais galveno būvapjomu izvietojums un augstums pieņemts teorētiski, vadoties no kopējās apbūves kompozīcijas kvartālā starp pludmali, Ērgļu ielu, Jūras ielu un Kaiju ielu. Plānā “Iespējamā apbūves izvietojuma un augstuma analīze” esošie apbūves augstumi apbūves siluetu skatos no Jūras un Ērgļu ielām uzrādīti atkarībā no ēkas stāvu skaita, to reizinot ar pieņemto viena stāva augstuma ekvivalentu (4 m). Apbūves siluetā teorētiski iekļauts arī esošais mežs kāpu zonā, kas veido fonu apbūvei un rada būtisku mēroga salīdzinājumu ar apbūvi.

Apbūves augstuma siluets skatā no Jūras ielas analizēts posmā no Ērgļu ielas (iekļaujots arī ēku Ērgļu ielā 4) līdz Tirgoņu ielai. Tādējādi analīzē tiek iekļauti divi detālplānojuma teritorijai tuvākie pilsētbūvnieciskie akcenti – 10 stāvu ēku Ērgļu ielā 4 un 8 stāvu ēku Jūras ielā 23/25. Apbūves siluetā ņemts vērā arī esošās apbūves izvietojums reljefā, t.i. virs esošā Jūras ielas līmeņa, kas pieņemts par “0” atzīmi plānā. Tika secināts, ka skatā no Jūras ielas puses viennozīmīgi dominē abi esošie pilsētbūvnieciskie akcenti, bet pārējās apbūves maksimālais augstums virs Jūras ielas ir no 8 līdz 20 metriem. Izvietojot plānotos būvapjomus zemes gabalā Jūras ielā 1 ar maksimālo augstumu 15 metriem, tie iekļaujas kopējā apbūves siluetā, kā arī veido pāreju no salīdzinoši zemākās apbūves zemes gabalā Jūras ielā 3 uz esošo augstbūvi – Ērgļu ielā 4.

Jaunā apbūve var veidot lokāla rakstura arhitektonisko akcentu Ērgļu un Jūras ielas krustojumā, nodrošinot arhitektoniski telpisku pāreju no vēsturiskās apbūves Jūras ielā uz esošo daudzstāvu apbūvi Ērgļu ielā, ja augstākais būvapjoms tiek izvietots krustojuma tiešā tuvumā, kā arī augstākais apbūves apjoms var tikt izvietots zemes gabala Jūras ielā 1 dziļumā, tuvāk pie kāpas. Iespējamie būvapjomu izvietojumi ar dažādiem augstumiem apskatīti skatā no Ērgļu ielas (skat. variants Nr.1 un Nr.2. plānā “Iespējamā apbūves izvietojuma

un augstuma analīze”), analizējot Ērgļu ielas posmu no pludmales līdz Jomas ielai. Izvietojot augstāko būvapjomu Ērgļu un Jūras ielas krustojuma tiešā tuvumā, tas akcentē šo krustojumu un veido saikni ar blakus esošo ēku Ērgļu ielā 4 (skat.20.un 21.attēlu), bet izvietojot to zemesgabala dziļumā, tas vairāk harmonē ar kāpu mežu un savā ziņā sasaucas ar esošo daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku Ērgļu ielas un Jomas ielas krustojumā un daudzstāvu ēku zemes gabalā Ērgļu ielā 2, veidojot akcentus abos ielas galos.



20., 21. attēls. Plānotās apbūves vizualizācija pilsētvidē. (Autors, arh. J.Alksnis)

Ņemot vērā veikto apbūves silueta analīzi detālplānojumā netiek noteikts konkrēts būvapjomu izvietojums vai ierobežots būvju maksimālā augstuma izvietojums zemes gabalā, jo būvapjomus ar maksimālo augstumu var izvietot gan tieši pie Jūras ielas, gan zemes gabala dziļumā, būtiski neietekmējot pilsētas ielu apbūves siluetu kopumā. Būvapjomu kopējā kompozīcija un izvietojums jāpamato būvprojektā, ņemot vērā arī citus

arhitektoniski telpiskos izteiksmes līdzekļus un normatīvās prasības, kā izmantotie ēku un būvju materiāli, apjomu kompozīcija, iecerētais teritorijas labiekārtojums, insolācijas un citu prasību ievērošana.

Vadoties no detālplānojuma ietvaros veiktās esošo/vēsturisko būvližu analīzes secinājumiem, kā arī ņemot vērā 2017.gadā apstiprināto detālplānojumu Jūras ielā 3 (skat.paskaidrojumu raksta sadaļu 1.3.3. un 1.tabulu) gar Jūras ielas ziemeļu pusi, ir noteiktas plānotās minimālās būvlaides detālplānojuma teritorijā – 3 m attālumā no Ērgļu ielas un 10 m attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas.

Zemesgabala Jūras ielā 1 turpmākā sadale nav paredzēta, līdz ar to zemesgabals tiek saglabāts tā vēsturiskajās (sākotnējās) robežās un platībā, atbilstoši 19.gs. beigās plānotajai zemesgabalu struktūrai.

Detālplānojuma 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;
- saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi;
- detālplānojuma 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 augstumam jābūt vienā augstumā ar blakus esošā zemesgabala Jūras ielā 3 žoga augstumu, un tā arhitektoniskajam izskatam jābūt saskanīgam ar plānotās apbūves arhitektūru, pēc iespējas izmantojot Jūrmalā un Majoru rajonā raksturīgos vēsturisko žogu tipus.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2037.punktu detālplānojuma teritorijā ir atļauts maksimālais apbūves blīvums 25% un ar maksimālo apbūves augstumu – 15 metri. Maksimālā apbūves intensitāte, stāvu skaits un minimālā brīvā (zaļā) teritorija detālplānojumā ir noteikta saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.pielikumu: maksimālā apbūves intensitāte – 90%; stāvu skaits – 3,5; minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%.

Atbilstoši veiktās sugu un biotopu ekspertīzes atzinumam (skat. paskaidrojumu raksta sadaļu 1.4.2.), detālplānojuma teritorijas daļu ~3320 kv.m. platībā aizņem izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Šajā teritorijā ir saglabājies ievērojams skaits liela diametra priežu, un reljefa pacēlums. Ņemot vērā minēto, detālplānojuma risinājumi paredz šajās teritorijās saglabāt gan esošo reljefu un zemsedzi, gan arī maksimāli saglabājamās ir visas priedes ar diametru virs 45 cm. Saglabājamās zaļās teritorijas, kas atrodas starp detālplānojumā precizēto Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi un pludmali, aizņem ~50 % no zemesgabala kopējās platības.

Apbūves izvietojums un blīvums detālplānojuma ietvaros izvērtētajā aprēķinu teritorijā raksturojams kā nevienmērīgs. Analizētajos kvartālos abpus Jūras ielai, vidējais apbūves blīvums ir no 5% līdz 25%. Vidējais apbūves blīvums aprēķinu teritorijā ir 18% (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”).

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2468.punktu, un lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamo ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēku apjomu vairāk kā par 20%.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai piegulošās zemes vienības un zemes vienības ielas pretējā pusē (ievērojot TIAN 2468.3.apakšpunkta pirmo daļu), kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju. (skat. detālplānojuma grafiskās daļas plānu „Kvartālu apbūves analīze”). Esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir no 1558 m³ līdz 29440 m³. Kopā apjomu analīzē tika iekļautas 4 ēkas. Vidējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 11600 m³. Ievērojot TIAN

2468.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvapjomus par 20%) un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir noteikts, ka maksimālais jaunbūves būvapjoms nedrīkst pārsniegt 13920 m³ (11600 m³ + 20% (2320 m³) = 13920 m³).

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2469.punktu atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvapjomu aplēsi pieļaujamās Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri).

Ņemot vērā detālplānojumā veikto apbūves blīvuma analīzi aprēķina teritorijā un Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, **detālplānojumā tiek noteikts maksimālais atļautais apbūves blīvums - 25% un maksimālais ēku augstums – 15 metri.** Līdz ar to tiek dota iespēja zemesgabala īpašniekam realizēt jaunu apbūvi zemesgabalā, ievērojot detālplānojumā noteiktās būvlaiides un citus nosacījumus.

Ēku projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Būvniecības likumu, nodrošinot to mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, higiēniskumu un nekaitīgumu cilvēka veselībai un videi, kā arī lietošanas drošību un aizsardzību pret trokšņiem.

2.tabula.

Zemesgabala plānotā adrese / atļautā izmantošana	platība kv.m.	Piemērojamie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, atkarībā no zemesgabala un apbūves izmantošanas
Jūras ielā 1 / Jauktas centra apbūves teritorija (JC48)	6660	0601 (vienģimeņu dzīvojamo māju apbūve) 0801 (komercdarbības objektu apbūve)

1.4.2. DABAS VĒRTĪBAS UN TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMS

Uzsākot detālplānojuma izstrādi 2013.gadā tika apsekots zemesgabals dabā un sniegts atzinums par zemesgabalā augošajiem kokiem un biotopiem, ko veica SIA „VZS Birojs” vides un dabas aizsardzības vecākā speciāliste Egita Grolle. Ir apsekota detālplānojuma teritorija un iegūts pārskats par augu sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas apbūves zonā un pamatā to veido ruderāli biotopi. Teritorijas ziemeļu daļu veido izteikts piejūras kāpu reljefs, kas apaudzis ar priežu sausieņu mežu, kas atbilst Eiropas savienībā un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Pētāmais zemesgabals neietilpst īpaši aizsargājamā dabas teritorijā. Pētāmajā teritorijā tā kvalitāte vērtējama kā zema, lielās antropogēnās ietekmes rezultātā ieviesušās un dominē biotopam neraksturīgas augu sugas, ir izmainījusies dabiskā struktūra un biotops tiek izmīdīts. Tā kā laika posmā no 2013.gada līdz 2017.gadam detālplānojuma teritorijā aktīva saimnieciskā darbība, t.sk. būvniecība nenotiek, atkārtota teritorijas izpēte nav veikta.

Teritorijas dienvidu daļu veido antropogēni biotopi – aizauguši zālieņi, koku un krūmu stādījumi, kā arī bezveģetācijas laukumi nojaukto būvju vietās.

Zemes gabalam Jūrmalā, Jūras ielā 1 2005.gadā ir veikta meža zemes inventarizācija un sastādīts Meža apsaimniekošanas plāns (no 2005. līdz 2014.gadam), kurā ir noteiktas meža zemes robežas un kopējā meža zemes platība - 0,3 ha. Meža zemes transformācija (atmežošana) nav paredzēta.

Ņemot vērā veiktās sugu un biotopu izpētes rezultātus, kā arī noteiktās meža zemes robežas, detālplānojuma risinājumos ir sniegts priekšlikums Rīgas jūras līča piekrastes būvlaiides precizējumiem detālplānojuma teritorijā.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums un Meža inventarizācijas materiāli par detālplānojuma teritoriju Jūrmalā, Jūras ielā 1 ir pievienoti detālplānojuma pārskata daļā, sadaļā – pielikumi.



22., 23.attēls. Skats uz zemesgabalu Jūras ielā 1.

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. Ņemot vērā esošā gājēju tiltiņa pār Ērgļu ielu juridisko statusu (bezsaimnieka manta) un tehnisko nolietojumu, šo būvi paredzēts nojaukt, nojaukšanas procesu saskaņojot ar blakus zemes gabala īpašnieku, uz kura īpašuma atrodas tilta pamatu izbūves daļa.

Zemesgabalā ir esošā iebrauktuve no Ērgļu ielas puses, kuru ir plānots saglabāt. Līdz ar to, arī plānoto ēku un būvju galvenās fasādes un ieejas ir plānojamas no Ērgļu ielas puses, vienlaicīgi, arhitektoniski izteismīgas ēku fasādes projektējot arī pret Jūras ielu. 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”.

1.4.3. TRANSPORTS UN IELAS

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:2012 (Vienlīmeņa ceļu mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu Jūras iela ir D5 kategorijas iela, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no E kategorijas ielām. Detālplānojuma risinājumi neparedz Jūras ielas šķērsprofila izmaiņas vai ielas pārbūvi kopumā.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu arī Ērgļu iela ir D5 kategorijas iela, kas gan ir attiecināms tikai uz Ērgļu ielas posmu starp Jūras ielu un Jomas ielu, bet Ērgļu ielas posms no Jūras ielas līdz pludmalei ir labiekārtota vietējas nozīmes iela – E kategorijas iela, ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Ielai ir izbūvēta brauktuve ar asfaltsegumu, kas nodrošina piebraukšanu pie detālplānojuma teritorijas un pie blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem Ērgļu ielas pretējā pusē. Iela vienlaicīgi tiek izmantota arī kā gājēju iela, jo tās galā ir labiekārtota izeja uz pludmali.



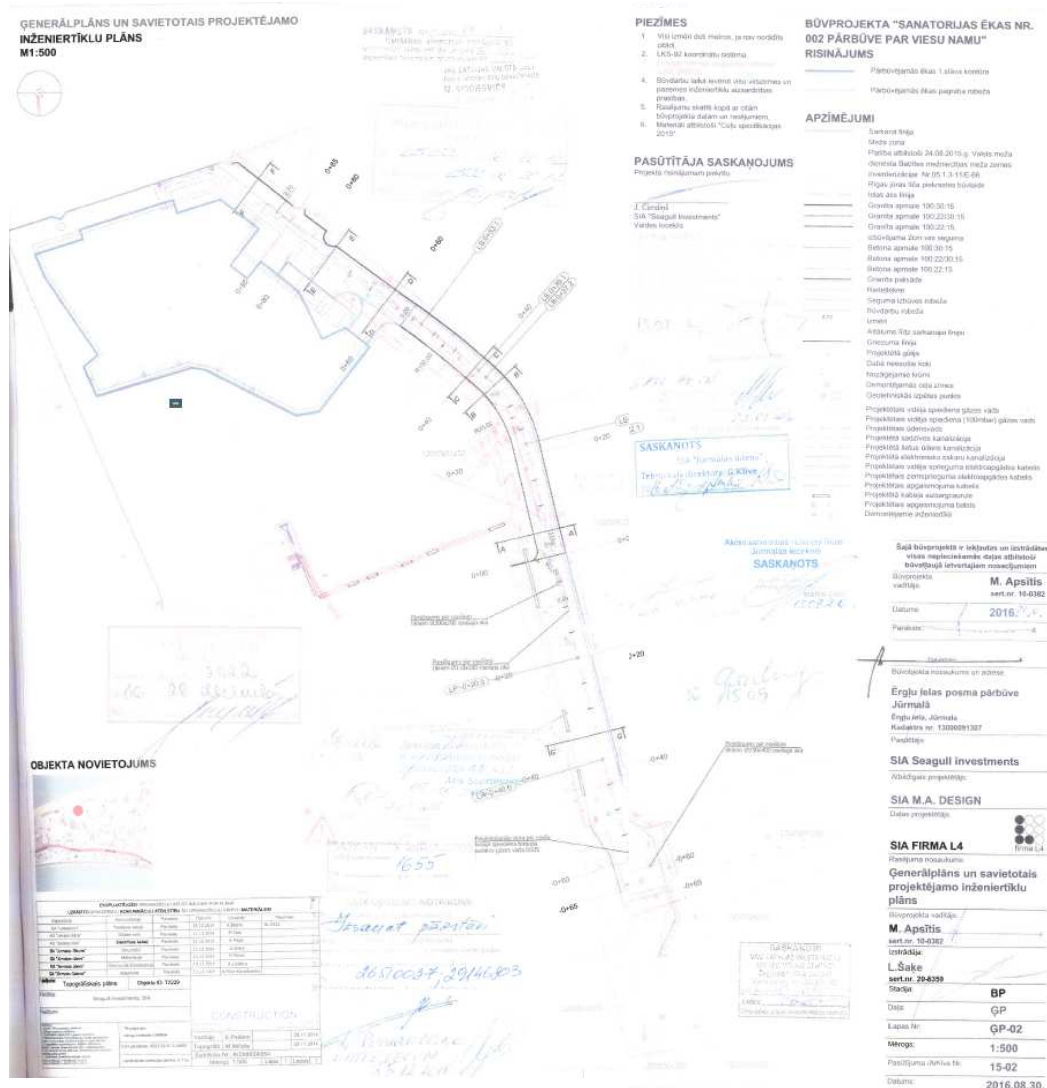
24., 25.attēls. Skats uz Jūras ielu un Ērgļu ielu pie detālplānojuma teritorijas.



26., 27.attēls. Esoša skatu platforma/laukums Ērgļu ielas galā un kāpnes līdz pludmalei.

2016.gadā ir izstrādāts būvprojekts “Ērgļu ielas posma pārbūve, Jūrmalā” (projektētājs SIA “M.A.Design”, arh. M.Apsītis). Būvprojekts akceptēts (izpildīti projektēšanas nosacījumi) Jūrmalas pilsētas būvvaldē 28.12.2016. (Nr.2522) un izdota būvatļauja ielas pārbūvei. Būvprojektā paredzēta Ērgļu ielas pārbūve posmā no Jūras ielas līdz pludmalei, izbūvējot jaunus un pārbūvējot esošos inženiertehniskās apgādes tīklus. Detālplānojuma risinājumos ir ņemts vērā izstrādātais būvprojekts, izstrādājot Ērgļu ielas šķērsprofilu. Projekts paredz gājēju ietves pārbūvi gar zemesgabala Jūras ielā 1 robežu, ielas posmā no Jūras ielas līdz iebrauktuvei zemesgabalā Ērgļu ielā 4. Ērgļu ielas posms – no minētās iebrauktuves līdz ielas galam pie pludmales, saglabājams kā gājēju iela (“dalītās telpas iela”) ar prioritāti gājējiem, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm, ko ierobežo esošais kāpu reljefs, un labiekārtotu izeju uz pludmali.

Detālplānojuma risinājumos ir iekļauts priekšlikums arī Ērgļu ielas garenprofila izmaiņām (skat. grafiskās daļas lapu nr.7), paredzot iespēju, ja nepieciešams, nākotnē veikt ielas garenprofila izlīdzināšanu posmā no Jūras ielas līdz Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidei. Plānotās garenprofila izmaiņas jāprecizē izstrādājot Ērgļu ielas atjaunošanas un/vai pārbūves būvprojektu.



28.attēls. **Būvprojekts "Ērgļu ielas posma pārbūve, Jūrmalā" (projektētājs SIA "M.A.Design", arh. M.Apsītis, 2016.gads). Datu avots: Jūrmalas Pilsētplānošanas nodaļas arhīvs.**

1.4.4. UGUNSDROŠĪBA

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jūras ielā, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

1.4.5. TERITORIJAS GEOTEHNISKIE UN BŪVNICĪBAS APSTĀKLI

Detālplānojuma izstrādes laikā, pēc detālplānojuma teritorijas īpašnieku pasūtījuma tika veikta teritorijas ģeotehniskā izpēte (2017.gads), ko veica SIA "BRAJORD" speciālisti, sertificēta ģeotehniķa Jāņa Roziša (sertif. Nr. 20-6112) vadībā.

Geotehniskās izpētes darbu gaitā vienā punktā, pielietojot rotācijas urbšanas metodi, ierīkots 6.0 m dziļš urbums.

Pēc fiziogēogrāfiskā dabas apvidu iedalījuma izpētes objekts atrodas Piejūras zemienes Rīgas līdzenumā, starp Lielupi un Rīgas jūras līci, kur raksturīgs kāpu reljefs. Absolūtā augstuma atzīmes izpētes teritorijā svārstās ap 2...10 m vjl. Ģeoloģiskā uzbūve teritorijā ir vienkārša. Ģeoloģisko griezumumu veido eolie kāpu nogulumu (vQ4) – pārsvarā smalka smiltis, zem kuras līdz izpētes dziļumam ieguļ Litorīnas jūras (mQ4lt) pārsvarā smalka līdz puteklaina smiltis.

Zemes virsmas atzīmes izpētes laukumā ir apt. 3...9 m robežās Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 (turpmāk – “LAS”). Gruntsūdens līmenis konstatēts apt. 3.0 m dziļumā no zemes virsmas, kas atbilst 0.75 m atzīmei LAS. Gruntsūdens drenējas Rīgas jūras līcī, un tā līmeņa svārstības var būt saistītas ar jūras līmeņa izmaiņām, bet galvenokārt to ietekmē nokrišņi un sniega kušanas ūdeņi.

Secinājumi un rekomendācijas:

1. Izpētes teritorijas ģeotehniskie apstākļi kopumā vērtējami kā samērā vienkārši un labvēlīgi būvniecības iecerei.
2. Līdz 0.9 m dziļumam izpētes teritorijā iegul tehnogēnie nogulumi: uzbērtā / pārrakta augsne ar būvgružiem. Zem tiem līdz 3.1 m dziļumam iegul eolās izcelsmes smilšainie kāpu nogulumi: irdena līdz vidēji blīva, smalka smilts. Zem tiem līdz izpētes dziļumam konstatēti litorīnas jūras smilšainie nogulumi: smalka, vidēji blīva smilts un puteklaina, blīva smilts.
3. Gruntsūdens izpētes teritorijā konstatēts 3.0 m dziļumā, kas atbilst 0.75 m absolūtā augstuma atzīmei Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5). Ar nokrišņiem bagātīgos periodos, kā arī sniega un ledus kušanas sezonā gruntsūdens līmenis var būt aptuveni 0,5 m augstāks par izpētes laikā novēroto.
4. Pēc izpētes materiāliem sagatavoti urbuma griezum (3. pielikums) un dinamiskās zondēšanas diagramma (4. pielikums), kurā izdalīti 4 raksturīgākie grunts slāņi – ĢTE.
5. Būvprojekta sagatavošanas un būvdarbu gaitā, plānojot grunts izstrādi dziļāk par 3.0 m zem z.v. līmeņa (darbus veicot nelabvēlīgos laika apstākļos – ievērtējot arī prognozēto līmeņa paaugstināšanos), kvalitatīvas pamatnes sagatavošanas un pamatu izbūves nodrošināšanai, jāparedz gruntsūdens pazemināšanas pasākumi.
6. Grunts sasalšanas dziļums apskatāmajā teritorijā, atbilstoši LBN 003-15 „Būvklimatoloģija” datiem smilšainām gruntīm ar iespējamību reizi 10 gados ir 1.4 m, savukārt ar iespējamību reizi 100 gados – 1.6 m.
7. Perspektīvās ēkas pamatus rekomendēju balstīt blīvās puteklainās smilts slānī ĢTE-6b. Ņemot vērā grunts apstākļus un šī slāņa ieguluma dziļumu, par visracionālāko ēkas pamatu izbūvei uzskatāms pāļu risinājums.
8. Pamatu izbūves gaitā nav pieļaujama pamatnes grunšu dabiskās struktūras izjaukšana (pārrakšana, caursalšana, samitrināšana utml.), izņemot blīvuma un nestspējas palielināšanas pasākumus.

Ģeotehniskās izpētes materiāli ir pievienoti detālplānojuma pārskata daļai, sadaļā – pielikumi.

1.4.6. INŽENIERKOMUNIKĀCIJAS

Elektroapgāde un apgaismojums

Detālplānojuma risinājumi ir izstrādāti ņemot vērā A/S “Sadales tīkls” 2017.gadā izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Detālplānojumā teritorijā atrodas esošās AS “Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti: 0,4V elektropārvades kabeļu līnijas TP187-CK_1288 un CK_1072-CK_Juras_iela_3. Ja esošās elektroapgādes vai apgaismojuma komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot atsevišķu ārējo elektrotīklu pārbūves būvprojektu. Nepieciešamais esošās jaudas palielinājums jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, ņemot vērā plānotās apbūves funkciju un apjomus, kas var būt ļoti atšķirīgi atkarībā no izvēlēta apbūves veida, no ~20 kW līdz ~300 kW. Nepieciešamības gadījumā zemes gabalā Jūras ielā 1 var izvietot jaunu transformatoru apakšstaciju (pie Ērgļu ielas sarkanās līnijas), kuras jauda jāprecizē turpmākajā projektēšanas laikā, pievienojot nepieciešamo pievadu no esošās 10kV elektrokabeļu līnijas Ērgļu ielā.

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” nosacījumiem un lai precizētu paredzamo objekta slodžu pieslēguma vietu, SIA “METRUM” 27.07.2017 sagatavoja un iesniedza AS „Sadales tīkls” pieteikumu elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām. AS „Sadales tīkls” 04.08.2017. sagatavoja un nosūtīja SIA “METRUM”

tehniskos noteikumus Nr. 114051178 elektropieslēgumam Jūras ielā 1, Jūrmalā. Minētie tehniskie noteikumi ir ņemti vērā izstrādājot detālplānojuma risinājumus:

- barošanas avots – 110 kV A/ST. Nr.159 – Dzintari; 10 kV Līnija F12;
- Pievienojuma vieta – TP 187;
- Vienlaicīgā maksimālā atļautā slodze – 160 kW, ievadaizsardzības aparāta nominālā strāva – 250 A, spriegums 400/230 V.

Kopējā detālplānojuma teritorijas vienlaicīgā maksimālā atļautā slodze – 160 kW.

Konkrēts sadales skapju (sadales punktu) izvietojums un citi elektroapgādes objekti, kā arī 0,4 kV elektroapgādes tīkls jāparedz ēku un būvju būvprojekta stadijā. Brīvi pieejamā vietā pie zemes gabala robežas jāuzstāda uzskaites sadalīnī IUSR-400 (250/5A) līdz kurai no TP 187 3.vietas jānogulda kabeli ar šķēsgriezumu A1-1-4x240 mm².

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24.pantu energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

- 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

Enerģētikas likuma 24.panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestāties vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19.1.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši noteikumu 3.punktam lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

Jūras un Ērgļu ielās ir ierīkots ielas apgaismojums. Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 29.12.2016. vēstuli, nosacījumi detālplānojuma izstrādei netiek izvirzīti.

Gāzes apgāde

Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena ($P < 0.4$ MPa) sadales gāzesvada novietnei Ērgļu ielas sarkanajās līnijās, ja rodas nepieciešamība izbūvēt gāzapgādes tīklu arī Ērgļu ielā. Plānotās apbūves gāzapgādi iespējams nodrošināt no esošā gāzapgādes tīkla, kas ir izbūvēts Jūras ielā, vai pēc jaunu tīklu izbūves Ērgļu ielā.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Sakaru komunikācijas.

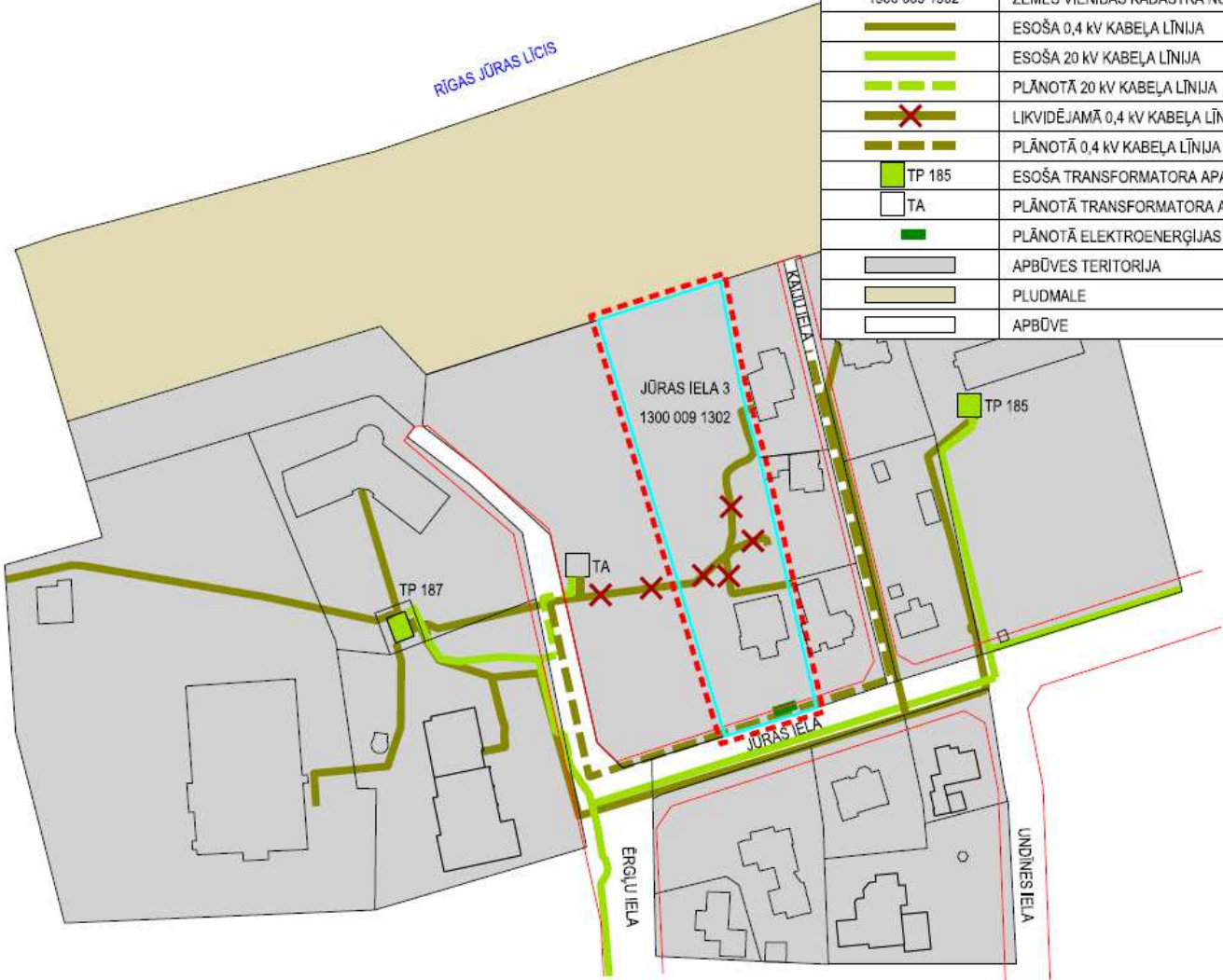
Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” sakaru komunikācijas, nepieciešamības gadījumā izbūvējot pazemes sakaru kabeļu ievadu ēkā. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošām kabeļu akām līdz ēkai. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Ūdensapgāde un kanalizācija.

Līdz detālplānojuma teritorijai ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošos ievadus zemesgabalā, nepieciešamības gadījumā tos pārbūvējot no tuvākās akas Jūras vai Ērgļu ielā līdz projektējamai ēkai.

ELEKTROAPGĀDES SHĒMA

M 1:2000



APZĪMĒJUMI	NOSAUKUMS
	DETĀLPĻĀNOJUMA ROBEŽA
	ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	ESOŠĀ ZEMES VIENĪBAS ROBEŽA
	IELA SARKANAJĀS LĪNIJĀS
JŪRAS IELA 3	ZEMES VIENĪBAS ADRESE
1300 009 1302	ZEMES VIENĪBAS KADASTRA NUMURS
	ESOŠĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
	ESOŠĀ 20 KV KABEĻA LĪNIJA
	PLĀNOTĀ 20 KV KABEĻA LĪNIJA
	LIKVIDĒJAMĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
	PLĀNOTĀ 0,4 KV KABEĻA LĪNIJA
	TP 185 ESOŠĀ TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
	TA PLĀNOTĀ TRANSFORMATORA APAKŠSTACIJA
	PLĀNOTĀ ELEKTROENERĢIJAS UZSKAITES SADALNE
	APBŪVES TERITORIJA
	PLUDMALE
	APBŪVE

Siltumapgāde.

Zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 1 atrodas Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonā, līdz ar to arī plānotajiem objektiem ir iespēja pieslēgties pie centralizētās siltumapgādes tīkliem. Uzsākot plānoto ēku un būvju būvprojektēšanu jāsaņem tehniskie noteikumi no SIA „Jūrmalas siltums”, norādot katras ēkas plānoto siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana), vai izvēlēties citu ēku apkures veidu, to saskaņojot ar Jūrmalas domi un SIA “Jūrmalas siltums”.

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 002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika”. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

Meliorācija un vertikālais plānojums.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas ūdens” 28.12.2016. izdotos nosacījumus, izstrādājot detālplānojumu tā būvju ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu novadīšana jāparedz no (uz) esošajiem komunikāciju atzarojumiem Jūras ielā.

Ņemot vērā, ka zemesgabalā plānots saglabāt ne mazāk kā 50% zaļo teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem infiltrēsies augsnē. Veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai. Grunts līmeņa paaugstināšana detālplānojuma teritorijas neapbūvējamā – mežaparka daļā nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem. Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju nākotnē veikt piegulošās Ērgļu ielas garenprofila izmaiņas, tādējādi samazinot stāvo ielas garenlīpumu kāpas virzienā, vienlaicīgi paredzot izlīdzināt arī esošo reljefu zemes gabalā, kur līdz ar ēkas nojaukšanu un ielu rekonstrukciju šobrīd ir izveidojusies ieplaka.

Sagatavoja: Māra Kalvāne