



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Mežmalas ielā 21, kadastra numurs 1300 018 1014, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 27.aprīļa lēmumu Nr.250 (protokols Nr.8, 51.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Mežmalas ielā 21, Jūrmalā"¹.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.3.apakšpunkts, Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, 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”² teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.8.apakšpunkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem³.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:⁴

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Oskars Suveizda, 2017.gada 10.augusts);
- SIA „GEO Jūrmala” 2017.gada 21.jūlijā izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.250 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „Izstrādāt priekšlikumu zemesgabala sadalei piecos atsevišķos zemesgabalos, nosakot katrai zemes vienībai apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem”.

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

¹ Turpmāk tekstā – lēmums Nr.250.

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

⁴ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.



1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālpārplānojuma teritorija – zemesgabals Mežmalas ielā 21 atrodas Jūrmalā, Krastciemā, kvartālā starp Mežmalas ielu, Ķīšu ielu, Grīvas ielu un Vīksnas ielu, savrupmāju apbūves rajonā.

Krastciems, ir dzīvojamais rajons, kas izvietojies Lielupes krastā un to vienojošais telpiskais elements ir Lielupe- Mežmalas iela – pieguļošās meža teritorijas. Rajons saglabā savu atšķirīgo identitāti, neliela, līdz 2 stāviem esoša savrupmāju apbūve un atdalošās zaļās un zilās joslas – mežs un Lielupe.

Zemesgabala ziemeļu robeža robežojas ar Mežmalas ielu, austrumu robeža – Vīksnas ielu, bet rietumu un dienvidu robežas robežojas ar savrupmāju apbūvi. Detālpārplānojuma teritorija atrodas apm.10.3 kilometru attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra. Dienvidu virzienā, nepilnu 400 metru attālumā, no detālpārplānojuma teritorijas atrodas Lielupe.



1.attēls. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums⁵.

Teritorijas nav apbūvētas, tai ir trapeces forma, bez izteikta reljefa. Teritorijā ir atradušies mazdārziņi. Par detālpārplānojumu 2017.gada 10.augustā ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas sugas vai biotopi.



2.attēls. Detālpārplānojuma teritorija.

Pieguļošo ielu sarkano līniju platums detālpārplānojuma teritorijas tuvumā: Mežmalas ielai- 20 metri; Vīksnas ielai – 12 metri.

⁵ Avots:www.kadastrs.lv.



Mežmalas ielai ir asfalta segums, ziemeļu daļā izbūvēts gājēju celiņš. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā ielas teritorijā, sarkanajās līnijās, atrodas ūdensapgādes tīkli, spied kanalizācija, elektroniskie sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.

Viksnas ielai ir asfalta segums, ietve nav izbūvēta. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā ielas teritorijā, sarkanajās līnijās, atrodas elektroniskie sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.



3.attēls. Mežmalas iela



4.attēls Viksnas ielas



5., 6. Attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā savrupmāju apbūve.

1.4 DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS



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

Zemesgabals Mežmalas ielā 21, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS11). Teritorijas plānojuma TIAN 242.punkts nosaka, ka “Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”.

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības. Teritorijas plānojuma TIAN 247.punkts nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā (DzS11) ir 1500 m². Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz zemesgabala Mežmalas ielā 21, Jūrmalā, sadalīšanu piecās zemes vienībās, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Tabula Nr.1. Plānotās zemes vienības:

Nr. plānā	Projektēto zemes vienību platības no nekustamā īpašuma Mežmalas iela 21, jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000181014	Plānotie kadastra apzīmējumi
1.	1600 m ²	13000180038
2.	1600 m ²	13000180039
3.	1639 m ²	13000180040
4.	1600 m ²	13000180041
5.	1726 m ²	13000180042
	Kopā: 8165 m ²	
Piezīme: Pēc detālplānojuma apstiprināšanas adreses plānotajām zemes vienībām piešķir Pašvaldība atbilstoši 2015.gada 8.decembra MK noteikumu Nr.698 „Adresācijas noteikumi” prasībām.		



Plānotām zemes vienībās tiek noteikta atļautā izmantošana savrupmāju apbūve, saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru. Apbūves rādītāji zemesgabalos noteikti un detalizēti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS11). Detālplānojumā ir noteiktas plānotās apbūves izvietojuma zonas. Perspektīvi katrā zemesgabalā iespējams izvietot divas dzīvojamās ēkas (TIAN 108.1.apakšpunkts). Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas

Apbūves rādītāji (apbūves intensitāte, ēkas augstums un stāvu skaits) tiek noteikti mazāki, nekā to pieļauj TIAN. Ēkas augstums tiem, noteikts 10m, stāvu skaits 2 stāvi. Maksimālais apbūves blīvums 20% noteikts atbilstoši TIAN 247.punktam. Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 40%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības, priekšroka dodama Jūrmalai raksturīgo lielo koku atādījumiem.

Piekļūšana plānotajai zemes vienībai Nr.1 no Mežmalas ielas, bet zemes vienībām Nr.2., 3., 4., 5. no Viksnas ielas. Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Apbūves teritorijā ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai.

Sadzīve 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.

1.5. 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 „Zemes ierīcības plāns” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Tabula Nr.3. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

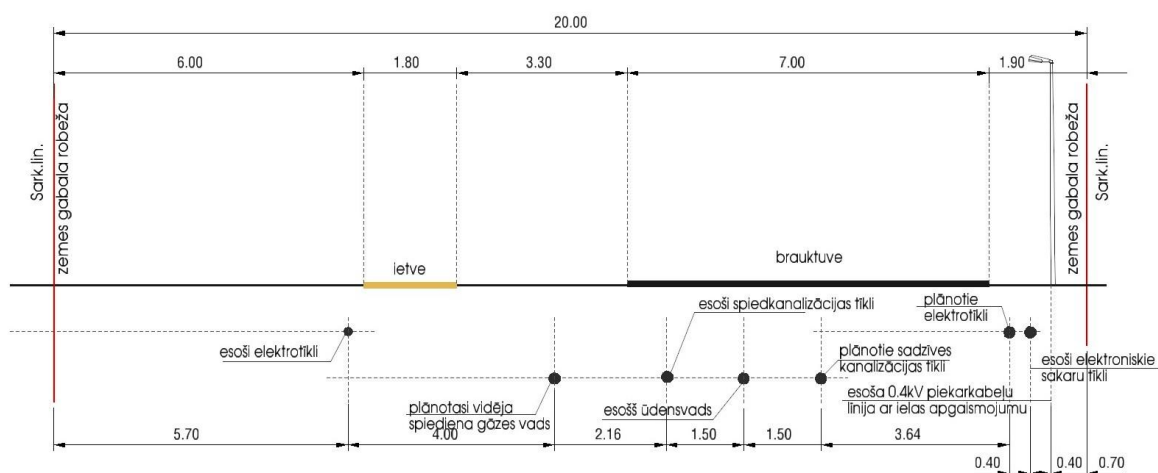
Plānotā zemes vienība	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
Kods	7311010300	7312030100	7312050601
Nr. 1	visa teritorija		apm. 56 m ²
Nr.2	visa teritorija	apm. 159 m ²	apm. 182 m ²
Nr.3	visa teritorija	apm. 100 m ²	apm. 56 m ²
Nr.4	visa teritorija	apm. 95 m ²	apm. 48 m ²
Nr.5	visa teritorija	apm. 19 m ²	apm. 10 m ²
Piezīme – aizsargjoslu platības precizējamas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.			

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

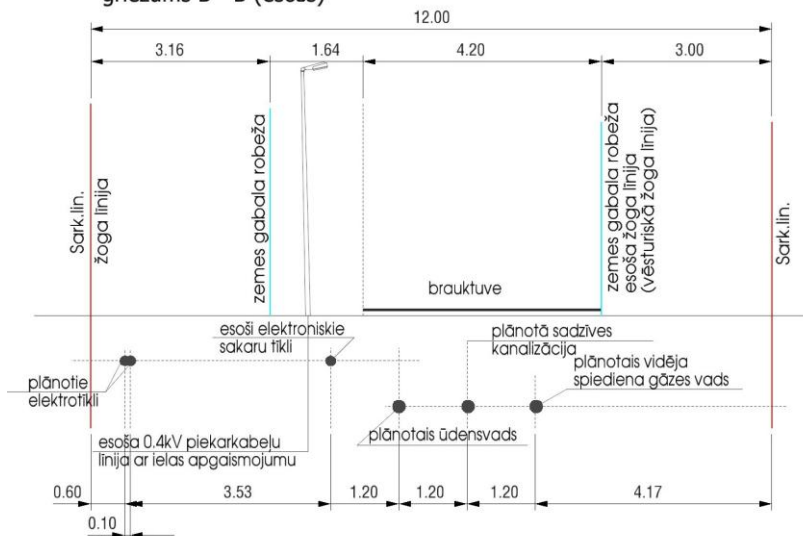
Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detalplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu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

MEŽMALAS iela, sarkanās līnijas 20.0m platas (esošs)
griezums A-A



13.attēls. Mežmalas ielas šķēršprofils (esošs). Griezums A-A.

VĪKSNAS iela, sarkanās līnijas 12.0m platas
griezums B - B (esošs)



14.attēls. Vīksnas ielas šķēršprofils (esošs).Griezums B-B.



Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo ielu sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīkli. Detālplānojuma risinājums uzrāda komunikāciju ievadus uz visiem plānotiem zemesgabaliem no esošajām komunikācijām. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Mežmalas ielā. Detālplānojuma risinājumos ir paredzēta perspektīvā ūdensvada novietne Vīksnas ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Noteikumu novadišana perspektīvi paredzēta uz ūdenssaimniecības attīstības projekta IV kārtā projektējamo pašteses kanalizācijas kolektoru Mežmalas ielā. Detālplānojuma risinājumos ir paredzēta perspektīvā sadzīves kanalizācijas novietne Vīksnas 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.

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijas gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzes vada ar spiedienu līdz 0.4MPa, kas izbūvēts Mežmalas ielā apmēram 400m metru attālumā no detālplānojuma teritorijas.

Detālplānojuma risinājums paredz vidēja spiediena gāzes vada izbūvi Mežmalas ielā un Vīksnas ielā. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam un gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Vietas gāzes pievadam precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Mežmalas ielas un Vīksnas ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Kopējā detālplānojuma teritorijā perspektīvā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 100kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs, un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.



Detālplānojuma risinājumi nodrošina elektrotīklu attīstību. Esošo ielu sarkano līniju robežās ir uzrādītas perspektīvās elektrotīklu izvietojumu vietas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m – 0,6m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Elektrotīklu izvietojumu paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pēc tīklu izbūves komunikācijām nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjosla likuma prasībām.

Ja perspektīvi būs nepieciešamība pēc esošo elektroietaišu pārvietošanas/pārbūves. Elektroietaišu pārvešanu/pārbūvi paredzēt atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu Zemesgabala īpašniekam pirms elektroietaišu pārvietošanas jāpieprasa AS "Sadales tīkls" tehniskie noteikumi šo tīklu pārvietošanai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kas jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi". Inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta noteikumiem Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika", Ministru kabineta noteikumiem Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi", Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24.pantu.