

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 66, kadastra numurs 13000191327, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 20. jūlija lēmumu Nr.354 (protokols Nr.14, 30.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 66, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kurš 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” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.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 noteikumiem ¹.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:²

- ✓ Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par biotopiem un vaskulāro augu sugām zemes īpašumā ar kadastra Nr.13000191327 (Kaugurciema iela 66) Jūrmalas pilsētā, Kaugurciemā, detālplānojuma izstrādei (eksperts Agnese Priede, 2017.gada 28.augusts);
- ✓ SIA „GEO Jūrmala” 2017.gada 24.augustā izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 20.jūlija lēmuma Nr.354 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 66, Jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei *„izvērtēt esošās dzīvojamās ēkas pārbūves iespējas un jaunas dzīvojamās ēkas izvietojumu zemesgabalā, precizējot zemes vienības apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai”*.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

¹ Turpmāk tekstā – TIAN.

² Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā - CITI DOKUMENTI.

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

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

1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



Attēls nr.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums³

Detālplānojuma teritorija 2558m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Kaugurciema rajonā, kvartālā starp Kaugurciema ielu un kāpu teritoriju. Rajons raksturojams kā blīva savrupmāju apbūves teritorija pie jūras. Apbūvei raksturīgs ainaviski brīvs izvietojums, izmantojot esošā reljefa, ceļu un ielu plānojuma priekšrocības. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamajiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- austrumu daļā ar nekustamo īpašumu Kaugurciema ielu 65, kadastra Nr.13000191313 (privātipašums);
- rietumu daļā ar nekustamo īpašumu Kaugurciema ielu 66A, kadastra Nr.13000191312 (privātipašums);
- dienvidu daļā ar Pašvaldības ielu – Kaugurciema iela;
- ziemeļu daļā ar pludmales teritoriju.

³ avots: www.kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorija piekļaujas pludmales teritorijai, to no pludmales šķir apm. 30m plata priekškāpas josla. Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens, vidējā augstuma atzīme +2.65m. Teritoriju aizņem ierīkots augļu dārzs, dzīvojamā apbūve ar saimniecības ēkām.

Zemesgabals ir apbūvēts. Uz zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamā ēkas un palīgēkas. Daļa esošās apbūves atrodas pie Kaugurciema ielas, bet daļa ēku izvietotas zemesgabala dziļumā, tuvāk pludmalei. Atbilstoši būvju tehniskās inventarizācijas lietai esošais likumīgi uzbūvēto ēku apbūves blīvums ir 6.1%. Ēku ar kadastra apzīmējumu 13000191327001 un 13000191327002 būvniecība uzsākta 1900.gadā. Pārējo ēku apbūves blīvums sastāda 5.1%. Kopējais ēku apbūves blīvums – 11.2%. Teritorijas reljefs ir līdzens, vidējā augstuma atzīme +2.65m. Pagalmu veido krāšņumaugu apstādījumi ar puķu dobēm, augļu koku un ogulāju stādījumiem. Teritorijā nav saglabājušās dabiskiem jūras biotopiem raksturīgas pazīmes.

Par detālplānojuma teritoriju 2017. gada 28. augustā ir saņemts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par biotopiem un vaskulāro augu sugām zemes īpašumā ar kadastra Nr.13000191327 (Kaugurciema iela 66) Jūrmalas pilsētā, Kaugurciemā, detālplānojuma izstrādei”⁴. Atzinumu sagatavoja sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperte Agnese Priede. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatēti:

- ✓ dabisku zālāju indikatorsugas un citas dabiskiem zālājiem raksturīgas pazīmes;
- ✓ lielu dimensiju koki ar aizsargājamu koku pazīmēm;
- ✓ īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas;
- ✓ īpaši aizsargājami biotopi vai tiem raksturīgas pazīmes;
- ✓ citas nozīmīgas, vai īpaši aizsargājamās dabas vērtības.

Atbilstoši atzinumā sniegtajai informācijai „Teritorijas turpmāka izmantošana apbūvei vai citiem mērķiem nav pretrunā ar sugu un biotopu aizsardzības interesēm un neapdraud īpaši aizsargājamās dabas vērtības”.



Attēls Nr.2. Esošā apbūve (ēka ar kadastra apzīmējumu 13000191327001) Kaugurciema ielā 66. Skats no Kaugurciema ielas



Attēls. Nr.3. Esošā apbūve (ēka ar kadastra apzīmējumu 13000191327001) Kaugurciema ielā 66. Skats no pagalma.

⁴ Turpmāk tekstā – Atzinums.



Attēls Nr.4. Pagalma teritorija.



Attēls. Nr.5. Esošā apbūve teritorijas ZA daļā..



Attēls. Nr.6. Pagalma teritorija.



Attēls. Nr.7. Pagalma teritorija.



Attēls. Nr.8. Esošā apbūve - šķūnis (ēkas kadastra apzīmējums 13000191327002) pie Kaugurciema ielas.



Attēls. Nr.9. Kaugurciema iela pie detālplānojuma teritorijas.

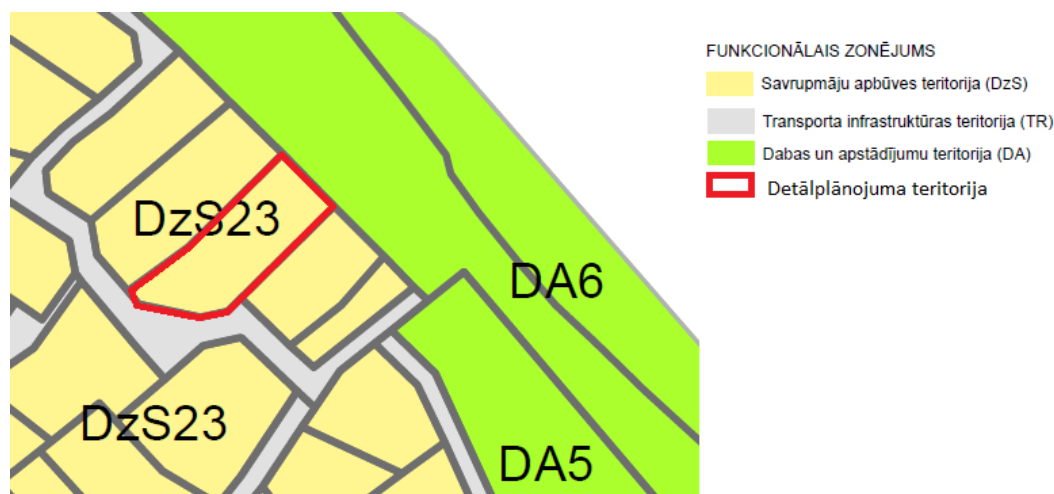
Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas - Kaugurciema ielas. Atbilstoši TIAN „E kategorijas iela – Iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju”. Ielai nav asfalta seguma. Brauktuves platums 3 metri, gājējiem paredzētā infrastruktūra - ietve nav izbūvēta.

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

1.5 JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

Zemesgabals Kaugurciema iela 66, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā un ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

Teritorijas plānojuma TIAN 336.punkts nosaka, ka "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve".



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

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

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

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

10.pielikums. Apbūves blīvums funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23 un JC8

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

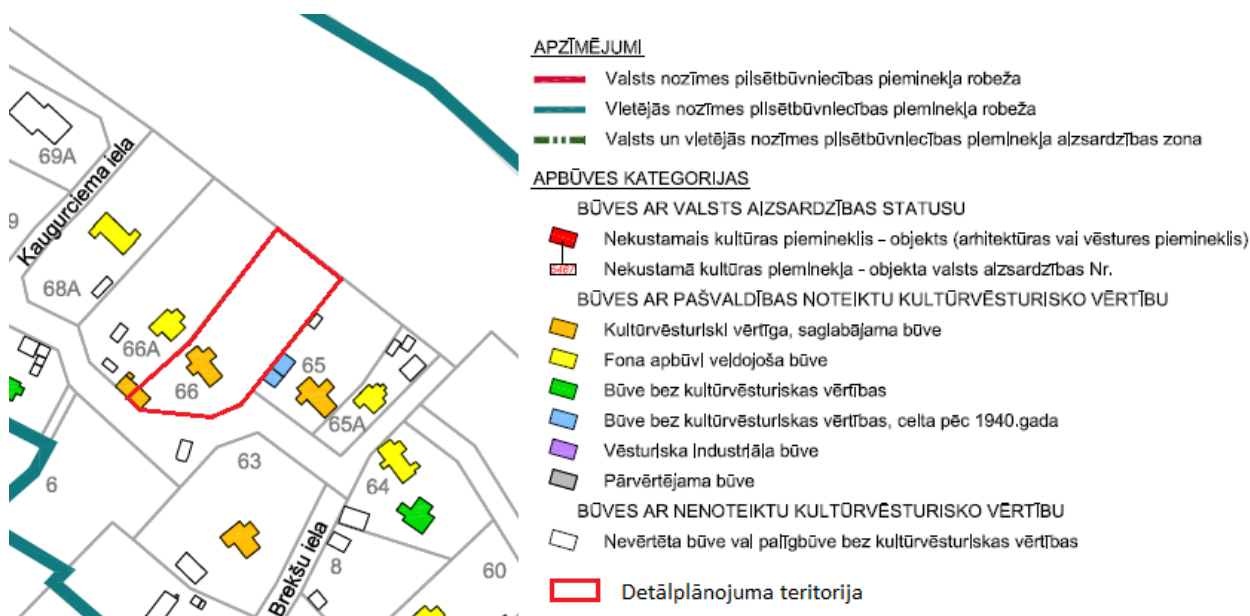


detālplānojuma teritorijai atbilstošais apbūves blīvums

11. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Apbūves augstums atbilstoši TIAN 323.punktam ir 10 metri. Pie 10 metru augstas apbūves pieļaujamais stāvu skaits ir 2 stāvi, dzīvojamo māju palīgbūvju stāvu skaists, atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam, ir 1,5 stāvi.

Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 24%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 63%.



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

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības numurs 6086). Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības nr.6086) ir apstiprināts ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128. Laika posmā no 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Kaugurciems sācis veidoties 17.gs. uz Slokas muižas zemes. Slokas baznīcas revīzijas dokumentos 1784. gadā Kaugurciemā uzskaitīti 9 zvejnieki-zemnieki un 7 mazmājnieki. Ap 1824. gadu tajā sākuši apmesties arī atpūtnieki, galvenokārt no Kurzemes. Taču, tā kā citas peldvietas tuvāk Rīgai ātri vien izkonkurēja Kaugurciemu, Kaugurciema iedzīvotāji turpināja nodarboties ar zvejniecību. Kaugurciema plānojums ir tipisks senā zvejniekciema neregulāra plānojuma paraugs. Ielas atgādina ceļus un celiņus, kas ved dažādos virzienos, pat galvenā – Kaugurciema iela (bijušais lielceļš) ved austrumu – rietumu virzienā, likumojot paralēli jūrai. Vēsturiskā apbūve te stipri atšķirīga no pārējās Jūrmalas. To veido zvejnieku sētu dzīvojamās un saimniecības ēkas – pagrabi, kūtis, šķūņi utt, kas celtas tautas celtniecībai tuvā stilā.

Teritorijā esošā dzīvojamā ēka ar apzīmējumu 13000191327001 un palīgēka – šķūnis ar kadastra apzīmējumu 13000191327002, atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums”, ir kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamās būves. Ēkai 13000191327001 „padomju laika” periodā ir notikusi pārbūve. 1973.gada 31.augustā ar vēstuli Nr.17/469 Jūrmalas pilsētas galvenais arhitekts ir saskaņojis ēkas pārplānošanu.

Kultūrvēsturiski vērtīgu saglabājamu būvju kategorijā ir ietvertas pilsētvides kultūrvēsturisko vērtību veidojošas būves. Kultūrvēsturiski vērtīgu saglabājamu būvju izmantošanā ievēro šādas prasības (TIAN 2479) :

- TIAN 2479.1.punkts - *kultūrvēsturiski vērtīgās būves aizliegts nojaukt. Būvi atļauts pārvietot esošās zemes vienības robežās un pārbūvēt vienīgi, izvērtējot demontāžas ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, saskaņā ar demontāžas projektu. Demontāžas projektā ietver būves uzmērījumus, fotofiksāciju, demontāžas – marķēšanas dokumentāciju, plānu ar konkrētu vietu būves uzstādīšanai no jauna un citas būves pārvietošanai nepieciešamās projekta daļas;*
- TIAN 2479.2. punkts - *veicot būves pārbūvi, saglabā tās apjomu proporcijas, stilistiku, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdari, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījumam;*
- TIAN 2479.3.punkts - *veicot būves atjaunošanu, saglabājams tās apjoms, konstruktīvā sistēma, jumta forma, fasāžu elementi un apdare. Verandas aizliegts siltināt no ārpuses.*

TIAN 2480 punkts nosaka, ja kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas saglabāšana, atbilstoši speciālistu atzinumam, nav mērķtiecīga, tās vietā būvē jaunu ēku, saglabājot oriģinālās ēkas proporcijas un fasāžu apdari. Ēkas verandu atļauts būvēt vienīgi koka konstrukcijās. Ēku apjomu nosaka, ievērojot šo noteikumu prasības.

TIAN 2481.punkts nosaka, ja kultūrvēsturiski vērtīga būve ir bojāta tā, ka nav iespējama tās atjaunošana un restaurācija un ir zudusi attiecīgās būves kultūrvēsturiskā vērtība īpašnieka apzinātas patvaļīgas darbības vai bezdarbības dēļ (piemēram, ēka ir nodegusi vai sabrukusi, jo nav pienācīgu uzturēta), tās vietā pieļaujama tikai tāda paša apjoma un būvmateriāla ēkas būvniecība, saglabājot esošās autentiskās kultūrvēsturiskās vērtības.

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

- TIAN 2468.1.punkts - *ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);*
- TIAN 2468.2.punkts - *ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;*
- TIAN 2468.3.punkts - *aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;*
- TIAN 2468.4.punkts - *ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.*

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



12.attēls. Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības.

2.tabula. Būvapjomu rādītāji

Nr.p.k.	adrese	kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
1	Kaugurciema iela 66, Jūrmala	1300 019 1327	473m ³
2	Kaugurciema iela 65, Jūrmala	1300 019 1313	604 m ³
3	Kaugurciema iela 65A, Jūrmala	1300 019 1314	1110 m ³ (saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2017.23.11. lēmumu Nr.547 apstiprinātajam detālplānojumam Kaugurciema ielā 65A, Jūrmalā)
4	Kaugurciema iela 63, Jūrmala	1300 019 1315	724 m ³
5	Kaugurciema iela 66A, Jūrmala	1300 019 1312	524m ³
6	Kaugurciema iela 68A, Jūrmala	1300 019 1310	587m ³
7	Kaugurciema iela 67, Jūrmala	1300 019 1309	626m ³
kvartāla būvapjoms			4648 m ³
vidējais ēku būvapjoms			664 m ³
20% apjomu palielinājums			133 m ³

Piezīme:

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

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

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

Apbūves rādītāji teritorijai noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 13000191327001 un 13000191327002 pārbūvi. Veicot ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000191327001 pārbūvi ir pieļaujama otrā stāva izbūve maksimāli saglabājot ēkas kultūrvēsturisko vērtību - stilistiku, jumta ģeometrija, *utml*. Ēku pārbūve veicama atbilstoši Jūrmalas Teritorijas plānojuma TIAN un Latvijas Būvnormatīvu prasībām.

Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Kaugurciemu ielu. Būvlaide noteikta 3m attālumā no ielas sarkanajām līnijām un ievērojot esošo apbūvi pie Kaugurciema ielas. Detālplānojuma risinājumos ir noteikta „jaunās apbūves izvietojuma zona”. Jaunā apbūve izvietojama aiz vēsturiskās apbūves. Apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšana. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, maksimāli saglabājami teritorijā augošie koki. Veicot būvdarbus teritorijā ievērojami pasākumi koku stumbru aizsardzībai:

- jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5m augstiem un 25mm bieziem dēļu vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;
- koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas salīdzinājumā ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10cm;
- koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablivēt augsni);
- vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ierīkot koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas;
- veicot būvdarbus, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

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

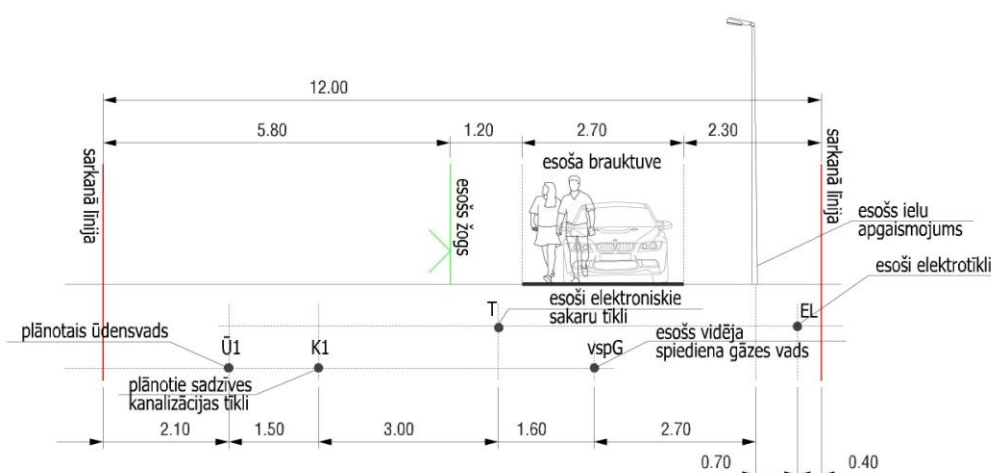
Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

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

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

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Kaugurciema ielas sarkano līniju platums, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā, ir 12 metri. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojuma teritorijai pieguļošais Kaugurciema ielas posms ir „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posms kalpo piekļūšanai pie esošajiem īpašumiem. Veicot ēku pārbūvi vai jaunas ēkas būvniecību piekļūšana risināma no Kaugurciema ielas, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.



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

Aizsargjoslas

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

2.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010603
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	7312040200
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	73012050201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601

1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas un to šķērso 0,4kV piekarkabeļu līnija, zemsprieguma elektrolīnija un elektroenerģijas uzskaites sadalne. Esošajiem elektrotīkliem noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 15kW.

Perspektīvā iespējams risināt teritoriju šķērsojošās gaisvadu līnijas pārvešanu, saņemot tehniskos noteikumus elektroietaišu izmaiņām AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā. Kabeļu pārguldišanas projekts tiks izstrādāts, saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ielu apgaismojums

Nemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 10.08.2017. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4-334, detālplānojuma risinājumi paredz ielas apgaismojuma izvietošana ārpus zemesgabala robežām - Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas un to šķērso SIA „Lattelecom” abonentu piekarkabeļi, kas nodrošina ar sakariem dzīvojamās mājas Kaugurciema ielā 66 un 66A. Elektronisko sakaru tīklu kabeļiem ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

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

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

Ūdensapgāde

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

Kanalizācija

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

Gāzes apgāde

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