



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2003.gada 10.decembra saistošiem noteikumiem Nr.16 "Par detālā plānojuma apstiprināšanu zemesgabalam Jūrmalā, Bulduru prospektā 107"¹ tika apstiprināts detālplānojums, kas paredzēja savrupmājas būvniecību "Priežu parka" rajonā ar apbūvi, nosakot apbūves rādītājus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Attīstības plānam (ģenerālplānam), kas apstiprināts 1995.gada 27.jūlijā ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.893 "Par Jūrmalas Attīstības plānu (ģenerālplānu)".

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Bulduru prospektā 107, kadastra numurs 1300 0043502, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 27.aprīļa lēmumu Nr.252 (protokols Nr.8, 53.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Bulduru prospektā 107, Jūrmalā".

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā, kas apstiprināts ar Saistošiem noteikumiem Nr.16 tiek veiktas pamatojoties uz Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126.punktu. Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā nepieciešamas, lai varētu īstenot apbūves ieceri atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam, 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”².

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 ³.

Detālplānojuma izstrādē izmantota sekojoša, informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Oskars Suveizda, 2017.gada 10.augusts);
- SIA „Intra MTD” 2017.gada 19.jūlijā izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.
- Meža inventarizācijas datu izmaiņu pārskats Nr.804102150;

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir veikt grozījumus ar Saistošiem noteikumiem Nr.16 apstiprinātajā detālplānojumā, paredzot esošās dzīvojamās mājas pārbūves iespējas atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam, nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu atbilstoši Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS25) noteiktajam.

¹ Turpmāk Saistošie noteikumi Nr.16

² Turpmāk – Teritorijas plānojums

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

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

1.3. PAŠREIZĒJĀS IZMANTOSANAS APRAKSTS

Detālplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība – nekustamais īpašums Bulduru prospekts 107, kadastra apzīmējums 13000043502, 3002m² platībā. Zemesgabals atrodas Lielupes rajonā, kvartālā starp Bulduru prospektu, 21.līniju, 22.līniju un Rotas ielu, savrupmāju apbūves rajonā.

Detālplānojuma teritorija atrodas Lielupes rajona daļā netālu no Jūras piekrastes. Rajons raksturojams kā „priežu parks” ar liela apjoma, greznām villām. Apbūve atvērta zemesgabala dziļumā, paslēpjoties ar priedēm un dzīvžogiem.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁴.



2., 3. Attēls. Apbūve Bulduru prospektā.

⁴ Avots: www.kadastrs.lv, izmantoti VZD, LĢIA dati



4.,5. Attēls. Apbūve Bulduru prospektā.

Detālplānojuma teritorija no ziemeļiem un austrumiem robežojas ar savrupmāju apbūvi, nekustamajiem īpašumiem 21.līnija 3 un Bulduru prospekts 109. Teritorijas rietumu robeža robežojas ar ielu - 21.līniju, bet dienvidu robeža ar ielu - Bulduru prospekts.

Zemesgabalā ir uzsākta ar Saistošiem noteikumiem Nr.16 apstiprinātā detālplānojuma realizācija. Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē 2004.gada 10.jūnijā ir akceptēts būvprojekts (Nr.260) „Dzīvojamās mājas – savrupmājas jaunbūves rekonstrukcija”, bet 2007.gada 7.decembrī apstiprināts izmaiņu projekts(Nr.482). Jūrmalas pilsētas būvvalde 2004.gada 2.jūlijā ir izsniegusi būvatļauju Nr.194.

Atbilstoši apstiprinātajam būvprojektam apbūvei ir pagraba stāvs un 2,5 virszemes stāvu, apbūves laukums atbilstoši Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem ir 426.70m², bet būvtilpums – 3684m³. Ēkai ir arhitektoniski akcenti, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā, to augstums atbilstoši apstiprinātajam būvprojektam ir no 12,40m līdz 16,00 m.

Zemesgabala dienvidu daļas priekšpagalmā atrodas nekustamā īpašuma Bulduru prospektā 107 īpašniekam nepiederoša būve ar kadastra apzīmējumu 13000063502002 (Zemesgrāmatas nodalījums Nr.3542 III daļa 1.iedaļa 6.1.punkts) apbūves laukums apm. 32 m², būvei 1 stāvs.

Zemesgabalā ir esošā apbūve ir pieslēgta centralizētajām inženierkomunikācijām. Piekļūšana teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas – 21.līnijas.

Zemesgabalam ir kvadrāta forma, bez izteikta reljefa. Zemsedzi veido kultivēts, regulāri pļauts mauriņš. Par detālplānojuma teritoriju 2017.gada 10.augustā ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums⁵. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās sugas vai biotopi. Atbilstoši sniegtajam Atzinumam zemesgabalā „saglabājamās vecākās un ievērojamās caurmēra dimensijas sasniegušas priedes”⁶ Saskaņā ar Atzinumu teritorijā nav konstatēti koki, kas atbilstu dižkoku statusam.

Saskaņā ar meža inventarizācijas datu izmaiņu pārskata datiem 0,09 ha no detālplānojuma teritorijas veido meža zeme. Meža sastopamas dažāda vecuma priedes jaunākās apm. 100 gadu vecas, vecākās 150-170 gadu vecas. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve -0601.

⁵ Turpmāk - Atzinums

⁶ Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums(2017.10.08.), eksperts Oskars Suveizda



6.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Bulduru prospekta.



7.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju no Bulduru prospekta un 21.līnijas.



8.attēls. Pagalms pret Bulduru prospektu



9.attēls. Ēkas fasāde pret Bulduru prospektu.



10.attēls. Galvenā iebrauktuve zemesgabalā no 21.līnijas

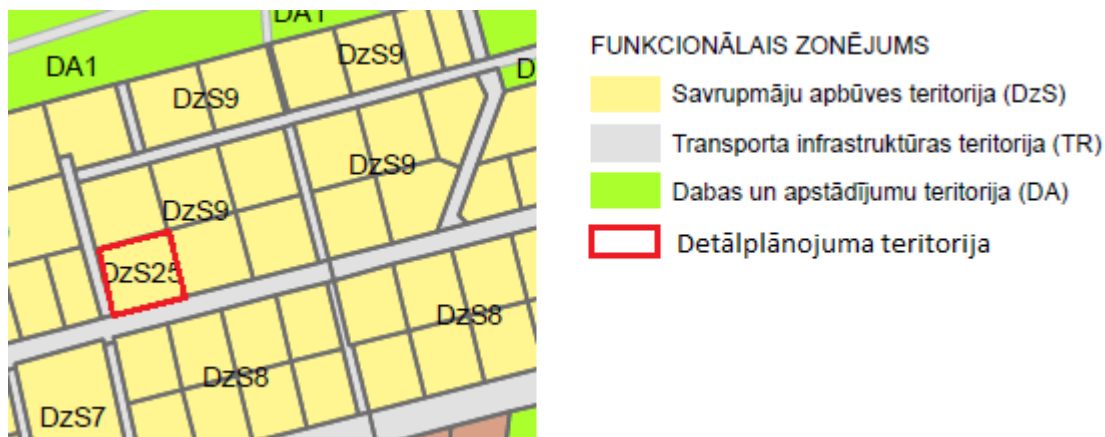


11.attēls Galvenā ieeja ēkā no 21.līnijas.

1.4.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Zemesgabals Bulduru prospektā 107, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS25), Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.

Teritorijas plānojuma TIAN 355.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".



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

Atļautā izmantošana zemesgabalā atbilstoši TIAN 357.punktam ir savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Papildizmantošana atbilstoši TIAN 358.punktam - Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) un 3.28.1. punktam - dzīvojamo māju palīgūve.

Lai varētu pabeigt uzsāktu savrupmājas būvniecības procesu un īstenot būvniecības ieceri, zemesgabala apbūves blīvums tiek noteikts 20% , apbūves augstums 12metri. (TIAN 360.punkts). Apbūves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskos akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. 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 52%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%. Tādējādi radot, zemesgabala īpašniekam, iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Maksimālais dzīvojamās ēkas skaits zemesgabalā – 1 dzīvojamā ēka. Detālplānojuma risinājums saglabā esošās apbūves proporcijas un izvietojumu, paredzot terases izbūvi, palīgūves izvietošanu un labiekārtojumu. Terases izbūve neietekmēs esošās apbūves vizuālo ietekmi uz apkārtni.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Teritorijā maksimāli jā saglabā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Projektējot jaunus stādījumus, jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas.

Atbilstoši TIAN 362.punktam „Zemes vienībās, kur ir meža zemē aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus, zemes vienības neapbūvētajā daļā saglabā priežu meža biotopu”.

Meža zemes atmežojamās platības, teritorijas labiekārtojumam un inženierkomunikāciju izbūvei, nosakāmas turpmākajā projektēšanas gaitā un veicama atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai.

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Galvenā piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no21.līnijas. Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, ievērojami Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi, Latvijas Standarti un citas spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības – nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

1.5. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

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

Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

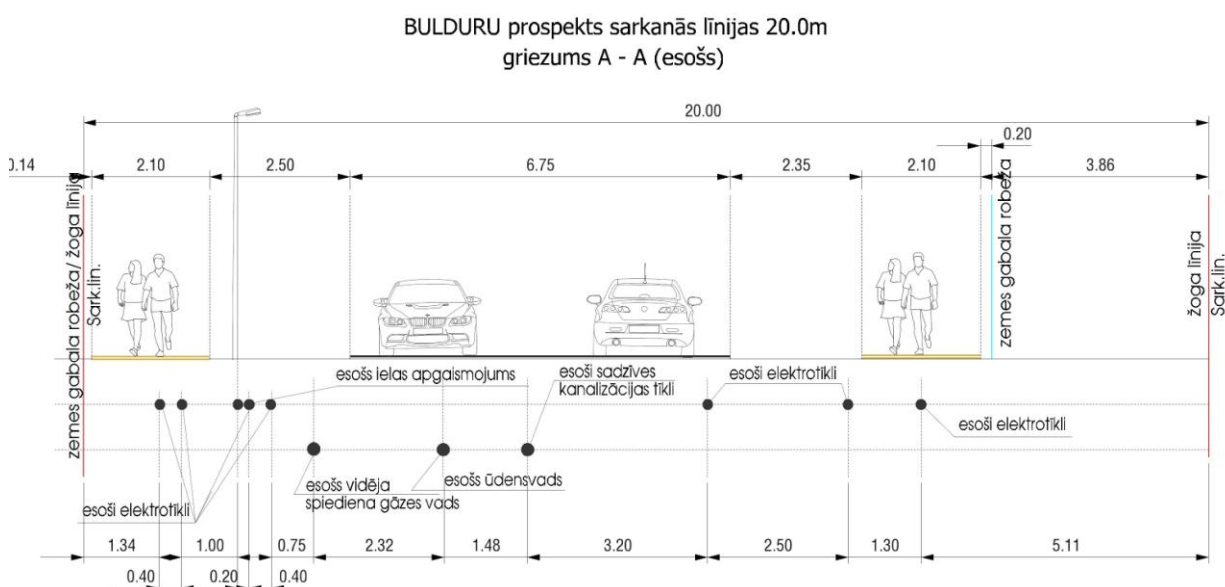
nosaukums	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300 (visa teritorija)
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602 (visa teritorija)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100 (apm. 65kv.m.)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju, saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu Nr.3542 III daļas 2.iedaļas 3.1.punktu	7312050500 (apm.45kv.m.)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201 (apm.32kv.m.)

Piezīme: apgrūtinājumu platības precizējamas izstrādājot zemesgabala apgrūtinājuma plānu.

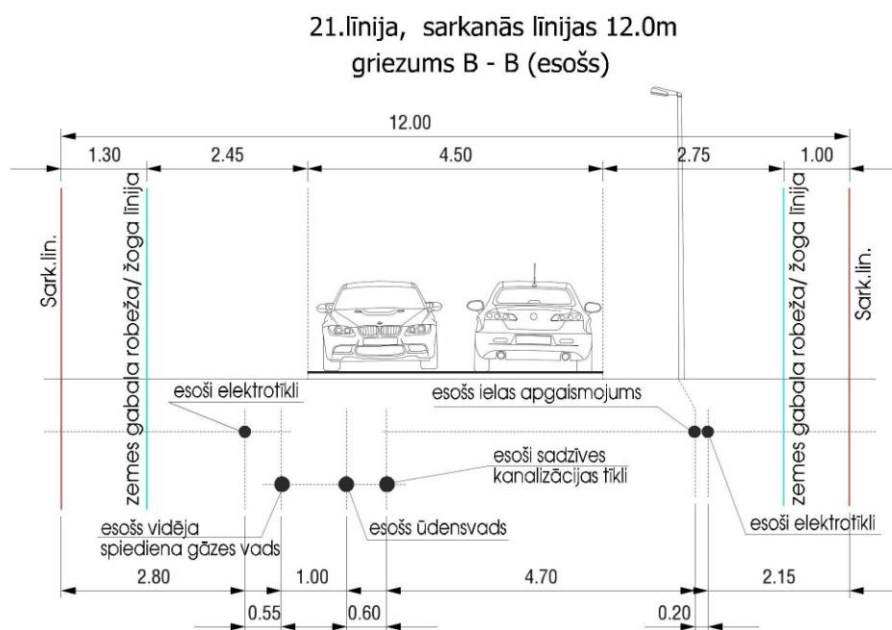
Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas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

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi precizējami turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.



13.attēls. Bulduru prospekta šķēršprofils ar esošajām inženierkomunikācijām.



14.attēls. 21.līnijas šķēršprofils ar esošajām inženierkomunikācijām.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājums paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA "Lattelecom" tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un Latvijas Republikas *Elektronisko sakaru likuma* prasībām.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti: 10/04kv transformatoru apakšstacija TP_167, 10-0,4 kV elektropārvades kabeļu līnijas un esoša elektroenerģijas uzskaites sadalne. Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu elektrotīklu kabeļu izvietojumu sarkano līniju joslā. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai, jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6 metru līdz 1 metra attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto apmēram 0,3 metru attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. 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.



Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.04MPa un gāzes spiediena regulējoša iekārta.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam atsevišķi paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām 21.līnijā un Bulduru prospektā.