

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2007.gada 6.decembra saistošajiem noteikumiem Nr.72 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 41 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”¹ tika apstiprināts detālplānojums, kurā paredzēta savrupmāju apbūve, nosakot apbūves rādītājus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem), kas ir apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 1997.gada 20.februāra lēmumu Nr.203, grozījumi veikti ar Jūrmalas pilsētas domes 1999.gada 4.novembra lēmumu Nr.1116 un Jūrmalas pilsētas domes 1999.gada 9.decembra lēmumu Nr.1224.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 41, kadastra numurs 1300 008 1308, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumu Nr.541 (protokols Nr.19, 35.punkts) “Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 41, Jūrmalā”.

Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā, kas apstiprināts ar Saistošiem noteikumiem 72 tiek veiktas pamatojoties uz Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 98.punktu, 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 „Par piekrastes biotopiem un vaskulāro augu sugām Jūrmalā, nekustamajā īpašuma Dzintaru prospektā 41 (kadastra Nr.130000814308) teritorijā (eksperts Inga Straupe, 2018.gada 31.maijs);
- SIA „Intra MTD” 2017.gada 11.aprīļa izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir veikt grozījumus ar Saistošiem noteikumiem Nr.72 apstiprinātajā detālplānojumā, nosakot apbūves rādītājus savrupmāju apbūvei atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, paredzot

¹ Turpmāk tekstā – Saistošie noteikumi Nr.72.

² Turpmāk – Teritorijas plānojums

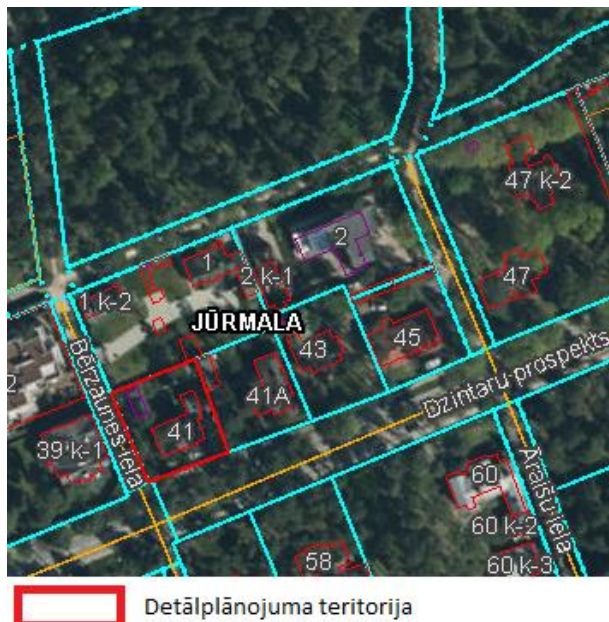
³ Turpmāk tekstā – TIAN.

esošās ēkas pārbūvi ar apjoma palielināšanu, kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

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 Dzintaru prospekts 41, kadastra apzīmējums 13000081308, 823m² platībā. Zemesgabals atrodas Dzintaru rajonā, kvartālā starp Bērzaunes ielu, Dzintaru prospektu, Āraišu ielu un kāpu zonu. Tā atrodas savrupmāju apbūves kvartālā netālu no Rīgas jūras līča piekrastes.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁴.

Zemesgabalā ir uzsākta ar Saistošiem noteikumiem Nr.72 apstiprinātā detālplānojuma realizācija. 2008.gada 21.augustā Jūrmalas pilsētas domes pieņem lēmumu Nr.751 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Dzintaru prospektā 41 un adreses piešķiršanu”. Ar minēto lēmumu tiek veikta zemesgabala Dzintaru prospektā 41 reālā sadale izveidojot divas zemes vienības - Dzintaru prospekts 41 un Dzintaru prospekts 41A, Jūrmalā.

Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas dzīvojamā ēka, kadastra apzīmējums 13000081308001 un palīgēka (darbnīca), kadastra apzīmējums 13000081308004. Dzīvojamai ēkai ir 1,5 stāvi bez pagraba, ēkas būvtilpums 588m³. Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis (valsts aizsardzības Nr.5451). Ēka celta 19.gs. beigās. Palīgēkai (darbnīcai) ir viens stāvs ar pazemes stāvu. Ēkas apbūves būvtilpums ir 166m³.

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



2, 3..attēls. Esošā dzīvojamā ēka Dzintaru prospektā 41, Jūrmala



4.attēls. Esošā saimniecības ēka (darbnīca) Dzintaru prospektā 41, Jūrmala



5.attēls. Esošā apbūve Dzintaru prospektā 41, Jūrmala, skats no Bērzaunes ielas

Jūrmalas pilsētas Būvvalde 2012.gada 18.septembrī ar lēmumu Nr.1680 ir akceptējusi būvprojektu dzīvojamās mājas pārbūvei (rekonstrukcijai). Jūrmalas pilsētas Būvvalde 2012.gada 9.oktobrī ar lēmumu Nr.1793 ir izsniegusi būvatļauju dzīvojamās mājas rekonstrukcijai un darbnīcas būvniecībai.

Par detālplānojuma teritoriju 2018.gada 31.maijā ir saņemts sugu un biotopu jomas eksperta atzinums „Par piekrastes biotopiem un vaskulāro augu sugām Jūrmalā, nekustamajā īpašuma Dzintaru prospektā 41 (kadastra nr.13000081308) teritorijā”⁵. Atbilstoši sniegtajam atzinumam „*reljefs objektā līdzens. Kartogrāfiskā materiāla analīze un situācija dabā liecina, ka objektā atrodas antropogēni ietekmēta un apsaimniekota vide. ... Visā objektā nav konstatētas īpaši aizsargājams un retas vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, Latvijā īpaši aizsargājami biotopi un Eiropas Savienības aizsargājami biotopi. ... Parastās priedes saudzējamas bioloģiskās daudzveidības nodrošināšanai un raksturīgās piekrastes ainavas saglabāšanai*”.

Pieklūšana teritorijai tiek risināta no Dzintaru prospekta un Bērzaunes ielas. Teritorijā esošā apbūve pieslēgta pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem, sadzīves kanalizācijas tīkliem, vidēja spiediena gāzesvadam, elektroapgādes tīkliem.

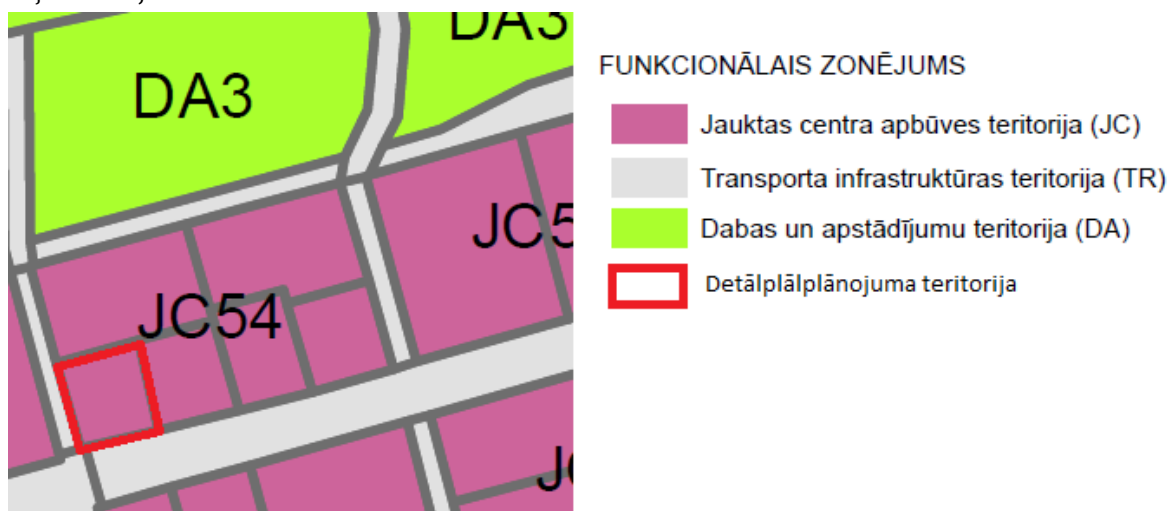
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

⁵ Turpmāk tekstā – Atzinums. Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā Pielikumi

1.4.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma grozījumu redakcija nosaka savrupmāju apbūves un palīgbūvju pārbūves 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 apbūvei, lai iekļautos Dzintaru rajona apbūves struktūrā.

Zemesgabals Dzintaru prospektā 41, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC54), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



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

Teritorijas plānojumā noteikts, ka „*Jauktas centra apbūves teritorija (JC) 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*”.

Detālplānojuma risinājumi saglabā ar Saistošiem noteikumiem Nr.72 apstiprināto atļauto izmantošanu - savrupmāju apbūve.

Detālplānojuma grozījumi saglabā ar Saistošiem noteikumiem Nr.72 apstiprinātā detālplānojuma koncepciju: esošās dzīvojamās ēkas ar kadastra Nr.13000081308001 pārbūvi (rekonstrukciju/renovāciju) un saimniecības ēkas (mākslinieka darbnīcas) izvietojumu pie Bērzaunes ielas. Tā pat tiek saglabāta teritorijas atļautā izmantošana: savrupmāju apbūve, kas atbilst TIAN 2108.punktam. Taču, lai nekustamā īpašuma īpašnieks varētu pabeigt uzsāktu savrupmājas būvniecības procesu un īstenot būvniecības ieceri, ir nepieciešams precizēt apbūves rādītājus atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam. Detālplānojuma grozījumu risinājums saglabā esošās apbūves proporcijas un izvietojumu zemesgabalā, bet nosaka apbūves blīvumu atbilstoši Jauktas centra apbūves teritorijā (JC54) noteiktajam – 25%, apbūvei tiek noteikts ēkas augstums un stāvu skaits: 10 metri un 2 stāvi, kas ir mazāks ne to pieļauj Teritorijas plānojums.

Atbilstoši sugu un biotopu jomas eksperta Atzinumam teritorijā tiek saglabātas parastās priedes, kas ir *saudzējamas bioloģiskās daudzveidības nodrošināšanai un raksturīgās piekrastes ainavas saglabāšanai*. Turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un



aizsardzība” prasības. Projektējot jaunus stādījumus, jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas.

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojumā tiek saglabāta esošā iebrauktuve no Dzintaru prospekta.

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 krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	7311010100 (visa teritorija)
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)
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602 (visa teritorija)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201
<i>Piezīme: apgrūtinājumu platības precizējamas izstrādājot zemesgabala apgrūtinājuma plānu.</i>	

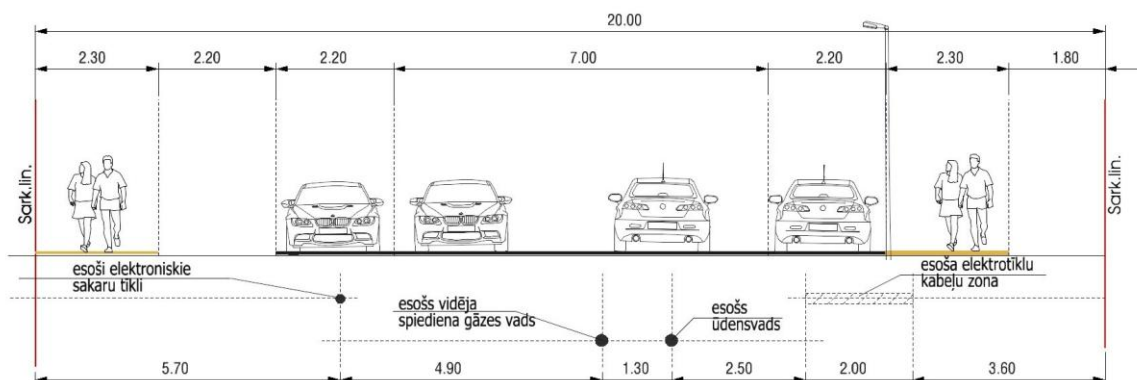
Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas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

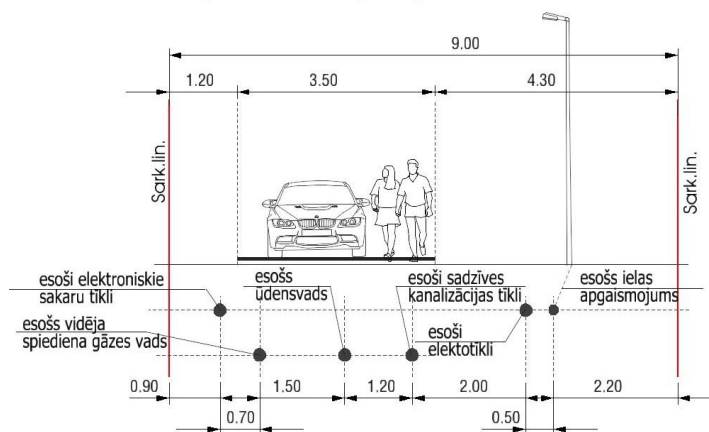
Detālplānojuma risinājumi negroza esošos ielu šķērsprofilus.

DZINTARU prospekts sarkanās līnijas 20.0m
griezums A - A (esošs)



7.attēls. Esošs Dzintaru prospekta šķērsprofils.

BĒRZAUNES ielas sarkanās līnijas 9.00M
griezums B - B (esošs)



8.attēls. Esošs Bērzaunes ielas šķērsprofils.

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: 0,4kV 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 0.0025MPa.

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 Bērzaunes ielā un Dzintaru prospektā.