

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121401, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka pilnvarotās pārstāves ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2018.gada 18.oktobra lēmumu Nr.524 (protokols Nr.15, 31.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.apakšpunkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar 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 Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Detālplānojums zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas 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 (TIAN).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk Noteikumi Nr.240);
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk Noteikumi Nr.628);
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (03.12.2018.,Nr.4.5-07/8348);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (26.11.2018., Nr.4.3.1/14158);

- Veselības inspekcija, (28.11.2018., Nr.2.3.3-4/30724/);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (15.11.2018., Nr.1/4-349);
- SIA “Lattelecom”, (21.11.2018., Nr.LA-12223);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (09.11.2018., Nr.1-2/111);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (12.11.2018., Nr.1-2/110);
- AS “Sadales tīkls”, (13.11.2018 30AT10-07/1270);
- AS „Gasol”, (15.11.2018., Nr.15.1-2/4184);
- Domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļas (23.11.2018., Nr.1.1-33/4387);
- Domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (05.11.2018., Nr.4.3-17/12);
- Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (21.11.2018., Nr.14-1/3476);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (28.11.2018., Nr.06-05/6025);

Saskaņā ar Noteikumi Nr.628 56.; 58. un 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus (ne vēlāk kā četru nedēļu laikā no paziņojuma par plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanu saņemšanas dienas) un atzinumu (divu nedēļu laikā no dienas, kad sistēmā publicēts paziņojums par nepieciešamību sniegt atzinumu) vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu (līdz četrām nedēļām), tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.23/11 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2011.gada 21.septembrī, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 - izdots 14.05.2010.;
- Arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija, 2017.gads, arhitekts D.Krūmiņš, Sert. Nr. 10-0985;
- Ģeotehnisko izpētes pārskats, 2018.gads, SIA “Grundbau”;
- Inženierģeoloģisko izpētes darbu atskaite, 2002.gads, SIA “Azimuts”;
- SIA „GEO JŪRMALA” 2017.gada martā izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, ar pazemes komunikācijām, mēroga koeficients 0,999605, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5).

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I. sējums.

1.Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

2.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi - ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

2. Grafiskā daļa -

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un piekļūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

II. sējums.

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

III. sējums.

Detālplānojuma izstrādes materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, institūciju nosacījumus un atzinumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Domes 2018.gada 18.oktobra lēmumu Nr.524 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā" un lēmuma 1.pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - detālplānojumā paredzēt jaunas apbūves izvietojuma iespējas zemesgabalā, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS15), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

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

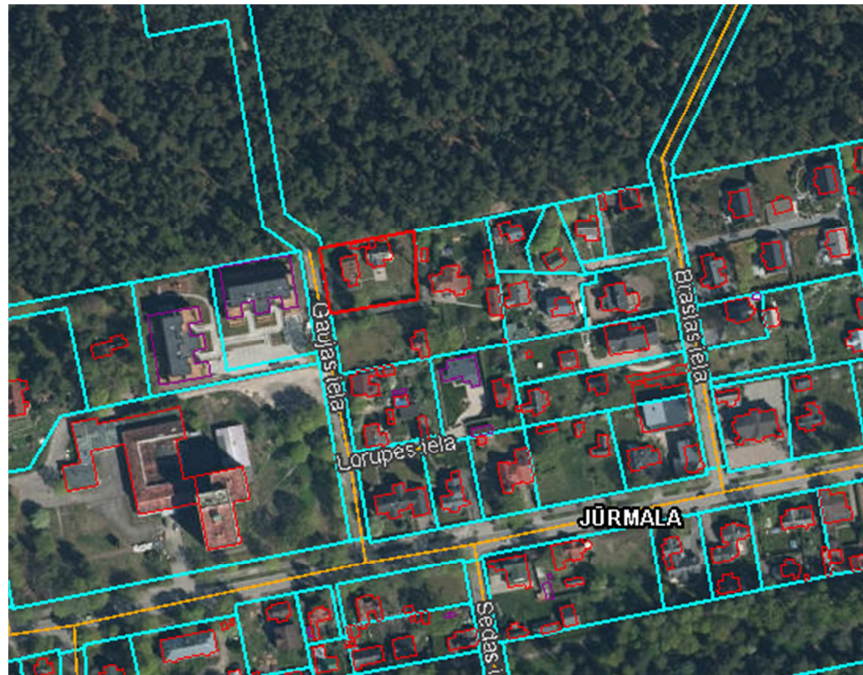
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma TIAN, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves rādītājus;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;

- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- detālplānojuma realizācijas kārtību.

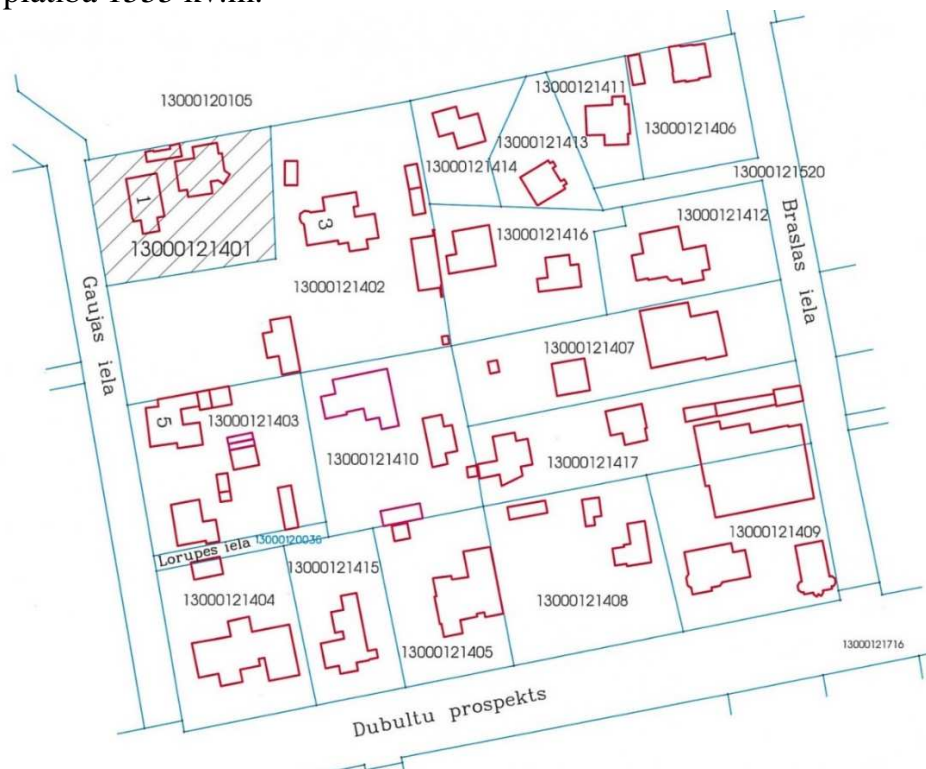
1.3. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS



Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Pumpuros, kvartālā starp Gaujas ielu, Braslas ielu, Dubultu prospektu un kāpu meža teritoriju.

Teritoriju veido viena zemes vienība – Gaujas iela 1, kadastra apzīmējums 13000121401, zemesgabala platība 1555 kv.m.



Detālplānojuma teritorija Gaujas ielā 1, Jūrmalā, robežojas:

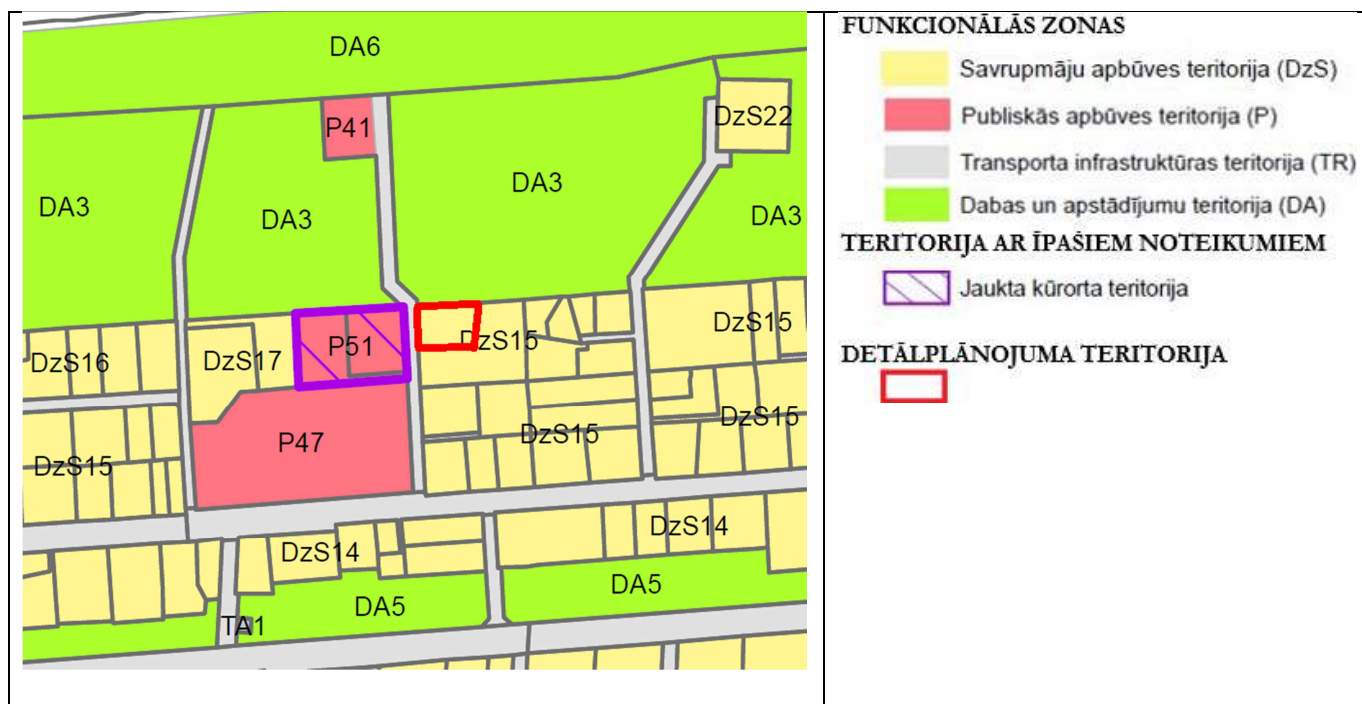
- austrumos un dienvidos robežojas ar zemesgabalu, kadastra apzīmējums 13000121402, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- ziemeļos robežojas ar zemesgabalu, kadastra apzīmējums 130000120105, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- rietumos robežojas ar Gaujas ielu, kadastra apzīmējums 13000121304, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;

Saskaņā ar Būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem, detālplānojuma teritorijā atrodas

- dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu [13000121401001](#), adrese Gaujas iela 1, Jūrmalā, apbūves laukums 108,6 kv.m., būvtilpums 625 kub.m.;
- dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu [13000121401002](#), adrese Gaujas iela 1 k-2, Jūrmala, apbūves laukums 106,3 kv.m., būvtilpums 371 kub.m..

Zemesgabals Gaujas ielā 1, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS15)**, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 274.punkts nosaka, ka Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīves veidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
Grafiskās daļas_Karte Nr.1 Funkcionālais zonējums.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15)**, atļautā izmantošana ir :

Atbilstoši TIAN 275.punktam - **Savrupmāju apbūve (11001)**: Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;

Atbilstoši TIAN 276.punktam - **Vasarnīcu apbūve** (11002).

Teritorijas papildzīmantošanas veidi ir :

Atbilstoši TIAN 277.punktam - Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);

Atbilstoši TIAN 278. punktam - Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

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 25% un apbūves augstuma 12m, 2,5 stāvi

- maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 65%,
- minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 50%.

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas _ Karte Nr.3
Sarkano līniju plāns



APZĪMĒJUMI	
	Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
	Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
	Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa aizsardzības zona
APBŪVES KATEGORIJAS	
BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU	
	Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
	Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.
BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU	
	Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
	Fona apbūvi veidojoša būve
	Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
	Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
	Vēsturiska industriāla būve
	Pārvērtējama būve
BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU	
	Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma
 Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma
 „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Melložu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6092).

Zemesgabals Gaujas ielā 1, Jūrmalā atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Melložu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6092) teritorijā un ir tā daļa.

Detālplānojuma teritorijai nosakāms apgrūtinājums – valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (apgrūtinājuma kods – 7314010602).

Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.

Teritorijā esošās dzīvojamās ēkas, atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” ir fona apbūvi veidojošas būves.

2018.gadā tika uzsākta būvprojektēšana un izstrādāts būvprojekts minimālā sastāvā - ēkas lit.001 un lit.002 nojaukšana un dzīvojamās mājas – savrupmājas jaunbūve Gaujas ielā 1, Jūrmalā, kas tika iesniegts izskatīšanai Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldē (agrāk VKPAI).

Saskaņā ar VKPAI 17.01.2018. vēstules Nr. 11-02/311 6.punktu ir nolemts konceptuāli piekrist būvprojekta “Dzīvojamās mājas- savrupmājas jaunbūve Gaujas ielā 1, Jūrmalā” tālākai detalizācijai.

VKPAI Būvniecības ieceru izvērtēšanas komisijā 14.03.2018. (protokola Nr.21) saskaņota ēkas lit.001 un lit.002 nojaukšana un dzīvojamās mājas – savrupmājas jaunbūve.

28.03.2018. izsniegta Kultūras pieminekļa teritorijas un aizsardzības zonas pārveidošanas atļauja Nr. T-00510/2018. Atļauja derīga līdz 28.03.2020.

Ar Domes 2012.gada 28.jūnija lēmumu Nr.368 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Gaujas ielā 1 galīgās redakcijas apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr.368) tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā. Ar Domes 2012.gada 28.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.24 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Gaujas ielā 1 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.24) tika apstiprināta detālplānojuma zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā, projekta grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Pēc zemesgabala īpašnieku maiņas, būvprojekta saskaņošanas procesā tika nokavēts detālplānojuma īstenošanas termiņš - būvatļaujas saņemšana.

Atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam, un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 2495.punktam, šis detālplānojums **nav piemērojams kopš 2018.gada 5.aprīļa**, jo tā īstenošana nav uzsākta divu gadu laikā pēc Apbūves noteikumu spēkā stāšanās.

2495.punkts nosaka, ka “pirms šo noteikumu spēkā stāšanās apstiprināto detālplānojumu īstenošana jāuzsāk divu gadu laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās vai atbilstoši noslēgtajam administratīvajam līgumam par detālplānojuma īstenošanu. Par detālplānojuma īstenošanas uzsākšanu uzskatāma plānošanas un arhitektūras uzdevuma izsniegšana (ja tā termiņš nav beidzies) vai būvatļaujas izsniegšana.

Apbūves noteikumu noteiktajā termiņā netika uzsākta detālplānojuma īstenošana - netika apstiprināta projekta dokumentācija un nav izsniegta būvatļauja.

Ar Domes 2018.gada 18.oktobra lēmumu Nr.523 tika atcelts Domes 2012.gada 28.jūnija lēmums Nr.368 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Gaujas ielā 1 galīgās redakcijas apstiprināšanu” un izdoti saistošos noteikumi Nr.36 par Domes 2012.gada 28.jūnija saistošo noteikumu Nr.24 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Gaujas ielā 1 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” atcelšanu.

Ņemot vērā to, ka zemes vienība Gaujas ielā 1, Jūrmalā, atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, tad atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punktam un Saistošo noteikumu Nr.8 2451.1. punktam pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas obligāti izstrādājams detālplānojums.

2018.gada 18.oktobrī tika pieņemts lēmums Nr.524 „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Gaujas ielā 1, Jūrmalā” un uzsākts atkārtots detālplānojuma izstrādes process.

2018.gada 15.martā ir pieņemts Domes lēmums Nr.112 “Par būvju nojaukšanu Gaujas ielā 1, Jūrmalā”.

Detālplānojuma risinājumā tiek izvērtēta apbūves koncepcija, atbilstoši būvprojekta “Dzīvojamās mājas - savrupmājas jaunbūve Gaujas ielā 1, Jūrmalā” SIA “Veisbergs” izstrādātajai būvniecības iecerei.

1.4. TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



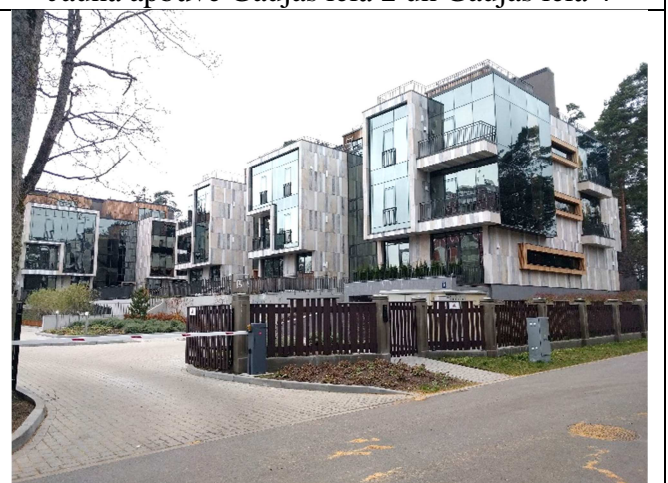
Gaujas iela, skats no Dubultu prospekta



Jaunā apbūve Gaujas ielā 2 un Gaujas ielā 4



Ēka dubultu prospektā 101



Iebrauktuve pie apbūves Gaujas ielā 2
un Gaujas ielā 4



Esošā apbūve Gaujas ielā 1, lit.001.



Esošā apbūve Gaujas ielā 1, lit.002



Esošā apbūve ar skatu no pagalma teritorijas uz jauno apbūvi Gaujas ielā 2 un Gaujas ielā 4



Esošā apbūve, fonā jaunā apbūve ielas pretējā pusē



Pagalma teritorija, detālplānojuma teritorijas dienvidu puse



Detālplānojuma teritorija pie Gaujas ielas



Blakus esošā zemesgabala
Gaujas ielā 3 teritorija



Ēka Lorupes ielā 1



Iebrauktuve blakus zemesgabalā Gaujas ielā 3



Gaujas iela, skats no Dubultu prospekta



Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas – Gaujas ielas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošā/plānotā iebrauktuve.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5:2011 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Gaujas ielas sarkanās līnijas ir 12 m.

E kategorijas ielas vai to posmi ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju.

Gaujas iela nodrošina arī piekļūšanas iespēju pludmalei. Gaujas ielā nav izbūvēta ietve. Lai maksimāli mazinātu transporta plūsmu, Gaujas ielas un Dubultu prospekta krustojumā ir uzstādīta ceļazīme "Braukt aizliegts" (Nr.302). Iebraukšana Gaujas ielā ir atļauta tikai pieguļošo zemesgabalu iedzīvotājiem un to apkalpošanai.

Esošos satiksmes risinājumus detālplānojuma ietvaros nav paredzēts mainīt.

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” atspoguļotas esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (kods 7311010100).

Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

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.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt zemesgabalā Gaujas ielā 1, Jūrmalā jaunas dzīvojamās – savrupmājas būvniecību saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli, iegūstot pozitīvu un kvalitatīvu ietekmi uz dzīves vides kvalitāti konkrētajā īpašumā. Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta

apbūves izvietojuma zona, kuru veido būvlaide 3 metru attālumā no Gaujas ielas sarkanās līnijās, apbūves līnija 4 metru attālumā no kaimiņu zemes vienībām Detālplānojuma risinājumā ir noteikta plānotā ēkas izvietojuma zona, norādot ieteicamo ēkas izvietojumu. Būvprojektā precizējams ēkas novietojums un apjomu proporcijas, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes, iekļaujoties kopējā Pumpuru rajona apbūves raksturā.

Atļautā izmantošana noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām (savrupmāju un vasarnīcu apbūve), tādējādi saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētbūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pagrabstāva izbūve zem plānotās apbūves. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5. Pielikuma nodaļā "Inženierģeoloģiskā izpēte" ir noteikts, ka pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Šādu būvju izbūvei ir nepieciešams Jūrmalas Domes vides pārvaldes saskaņojums būvprojekta minimālā sastāvā un būvprojekta stadijā.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Pumpuru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Veicot būvniecību ir jānorobežo koki, lai neveidotos to bojājumi, un jāizvairās no darbības saglabājamo koku vainaga projekcijā, lai izvairītos no sakņu bojājumiem. Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas.

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

jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5m augstiem 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 (sablīvēt augsni);

vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ierīkot koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti 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.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa 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 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.

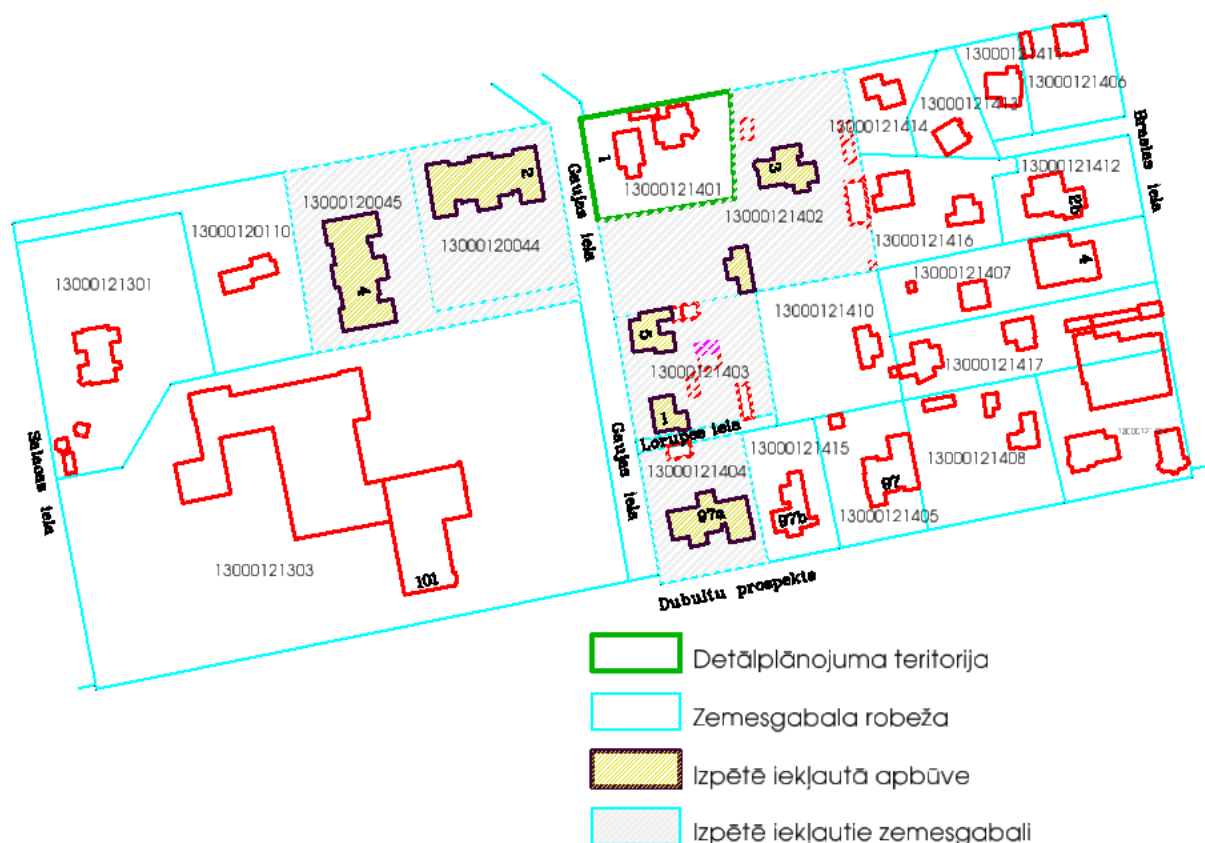
Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.

Apbūves būvapjomu analīzē iekļautās zemes vienības

Nr.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Būvapjoms m ³
1.	Gaujas iela 3, Jūrmala	13000121402 001 13000121402 002	985 318
2.	Gaujas iela 5, Jūrmala Lorupes 1, Jūrmala	13000121403 002 13000121403 001	437 393
3.	Gaujas iela 2, Jūrmala	13000120044 001	12792
4.	Gaujas iela 4, Jūrmala	13000120045001	12996
5.	Dubultu prospekts 97A, Jūrmala	13000121404 001	1784
Kvartāla būvapjoms			29705.0 m ³
Vidējais būvapjoms			4244 m ³
20% apjoma palielinājums			849 m ³

Jaunbūvējamās vai pārbūvējamās ēkas atļautais būvapjoms 5093 m³.

Ievērojot zemesgabala atļauto apbūves blīvumu un intensitātes rādītājus, un plānoto ēkas jaunās ēkas konceptuālo risinājumu, izpētes teritorijā aprēķinātais pieļaujama būvapjoms netiks sasniegts.



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

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Gāzes apgāde.

Gaujas ielā ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads. 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.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Elektronisko sakaru tīklu pieslēgums veidojams no Gaujas ielā esošajiem SIA „Lattelecom” elektronisko sakaru tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli.

Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām. Elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas un būvniecības kārtība» (MK noteikumi Nr.166) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-05 ”Elektronisko sakaru tīkli” (MK noteikumi Nr.257)

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelecom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Siltumapgāde.

Teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija””.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Netiek plānots teritorijā izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības. Būvprojektā paredzēt risinājumus lietus ūdens savākšanai.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Gaujas ielā ir izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošiem komunikācijām Gaujas ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pagalma komunikācijas demontējamas.

Elektroapgāde

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas atrodas esošie AS “Sadales Tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (zemsprieguma kabeļlīnijas 2151 – LU_3877 posms un sadalne LU_3877);

Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu elektrotīklu kabeļu izvietojumu sarkano līniju joslā. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. 4.

Lai precizētu paredzamo objekta slodžu pieslēguma vietu, nepieciešams aizpildīt tiešsaistes pieteikuma formu klientu portālā www.e-st.lv vai pieteikuma veidlapu, norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pieteikumam nepieciešams pievienot detalizētu skici/-es ar plānoto /-ajiem apbūves

risinājumu/-iem, sarkano līniju izvietojumu un paredzēto slodžu sadalījumu. Aizpildīto pieteikumu un pieteikuma veidlapā norādīto dokumentu kopijas var sūtīt uz e-pastu st@sadalestikls.lv vai arī AS "Sadales Tīkls" pa pastu. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS “Sadales Tīkls” personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam un objekta, kuram ir noteikta aizsargjosla īpašniekam vai valdītājam ir jāievēro Aizsargjoslu likuma 35.panta „Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās” nosacījumi un prasības.

Ievērot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3. un 8. - 11.punkts.

Zemesgabala īpašniekam jāievēro Aizsargjoslu likuma 45.pantā „Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” noteiktie aprobežojumi.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales Tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu “Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Ievērot Enerģētikas likuma 19.,19.¹.,23. un 24.pantā noteiktās prasības un nosacījumus.

Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku;

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Gaujas ielā.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju būvprojektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".