

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūras ielā 39, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091508, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2018.gada 14.jūnija lēmumu Nr.307 (protokols Nr.9, 29.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 39, 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 Jūras ielā 39, 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, (01.08.2018., Nr.4.5-07/5455);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (19.07.2018., Nr.4.3.1/8571);
- Veselības inspekcija, (06.08.2018., Nr.2.3.3-4/19237/475);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (01.06.2017., Nr.1/4-245);

- SIA "Lattelecom", (11.07.2018., Nr.37.9-10/31/4052);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (03.07.2018., Nr.1-2/76);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (05.07.2018., Nr.1-2/77);
- AS “Sadales tīkls”, (13.07.2018 30ATI-05/629);
- AS „Gasol”, (18.07.2018., Nr.15.1-2/2431);
- SIA “Jūrmalas siltums”, (24.08.2018. , Nr.01-3.1/129).
- Domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļas (17.07.2018., Nr.1.1-33/2653);
- Domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (12.07.2018., Nr.4.3-17/11);
- Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (18.07.2018., Nr.14-1/1931);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (25.07.2018., Nr.06-05/3910);

Saskaņā ar Noteikumi Nr.628 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, 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.28/18 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2018.gada 7.septembrī, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 - izdots 14.05.2010. Sertifikāts pagarināts līdz 13.05.2023.
- SIA „Intra MTD” 2017.gada septembrī izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, ar pazemes komunikācijām, mēroga koeficients 0,999602, 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 pieklūšanas 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 14.jūnija lēmumu Nr.307 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 39, Jūrmalā" un lēmumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - ievērojot vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu uzdevumus un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas izveidošanas mērķus, izvērtēt zemesgabalā esošās apbūves pārbūves iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

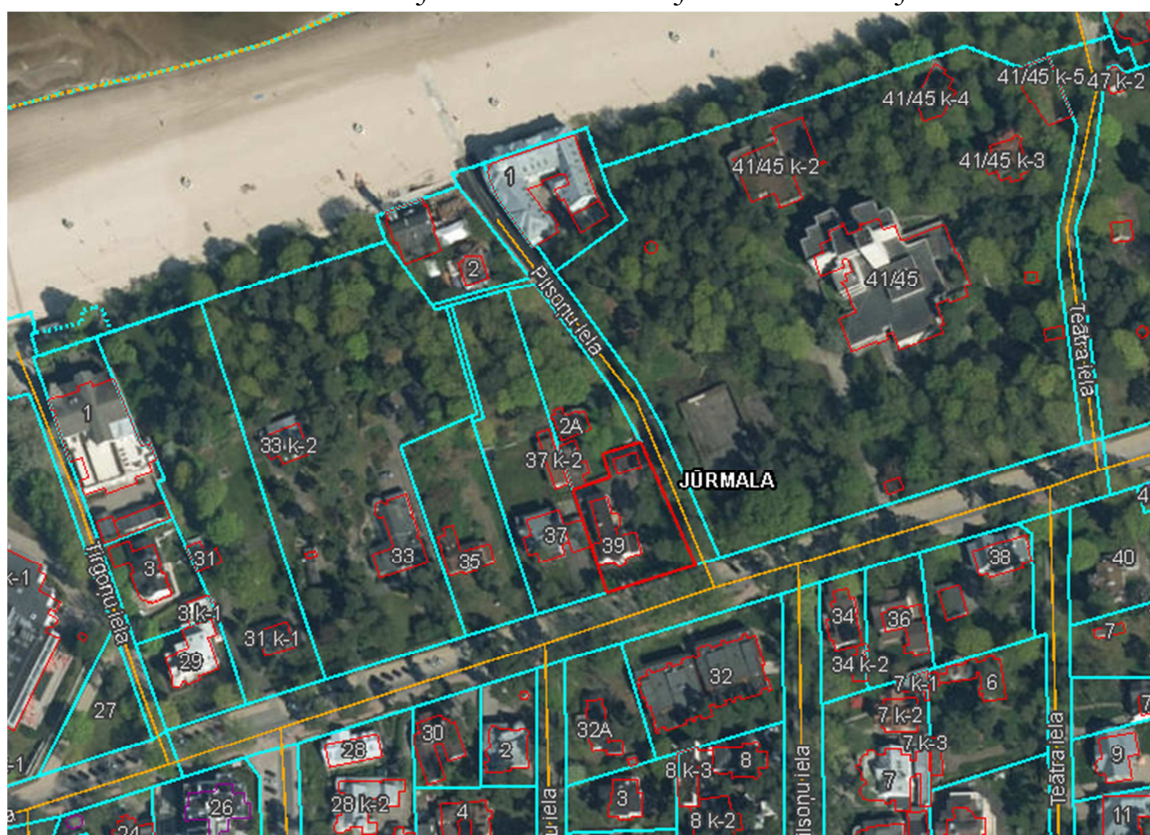
Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un TIAN, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves rādītājus;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- detālplānojuma realizācijas kārtību.

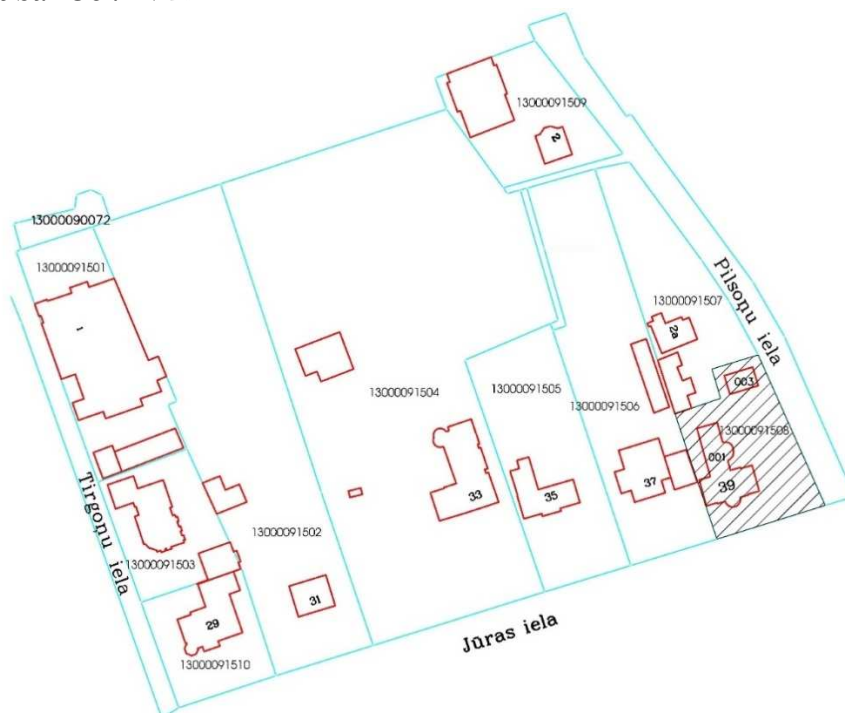
1.3. TERITORIJAS PAŠREZĒJĀ IZMANTOŠANA

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS



Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Majoros, kvartālā starp Tirgoņa ielu, Jūras ielu, Pilsoņu iela un kāpu teritoriju.

Teritoriju veido viena zemes vienība – Jūras iela 39, kadastra apzīmējums 13000091508, zemesgabala platība 1364 kv.m.



Detālplānojuma teritorija Teātra ielā 1, Jūrmalā, robežojas:

- **austrumos** robežojas ar Pilsoņu ielu, kadastra apzīmējums 13000090056, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- **ziemeļos** robežojas ar zemesgabalu Pilsoņu iela 2A, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091507, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- **dienvidos** robežojas ar Jūras ielu, kadastra apzīmējums 13000091511, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- **rietumos** robežojas ar zemesgabalu Jūras iela 37, kadastra apzīmējums 13000091506, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona.

Saskaņā ar Būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem, detālplānojuma teritorijā atrodas

- dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu [13000091508001](#), adrese Jūras iela 39, Jūrmalā,
- viesu māja, ar kadastra apzīmējumu [13000091508003](#).

Dzīvojamās ēkas apbūves laukums ir 238,5 kv.m., būvtilpums – 1154 kub.m, viesu mājas apbūves laukums ir 56,7 kv.m., būvtilpums – 366 kub.m



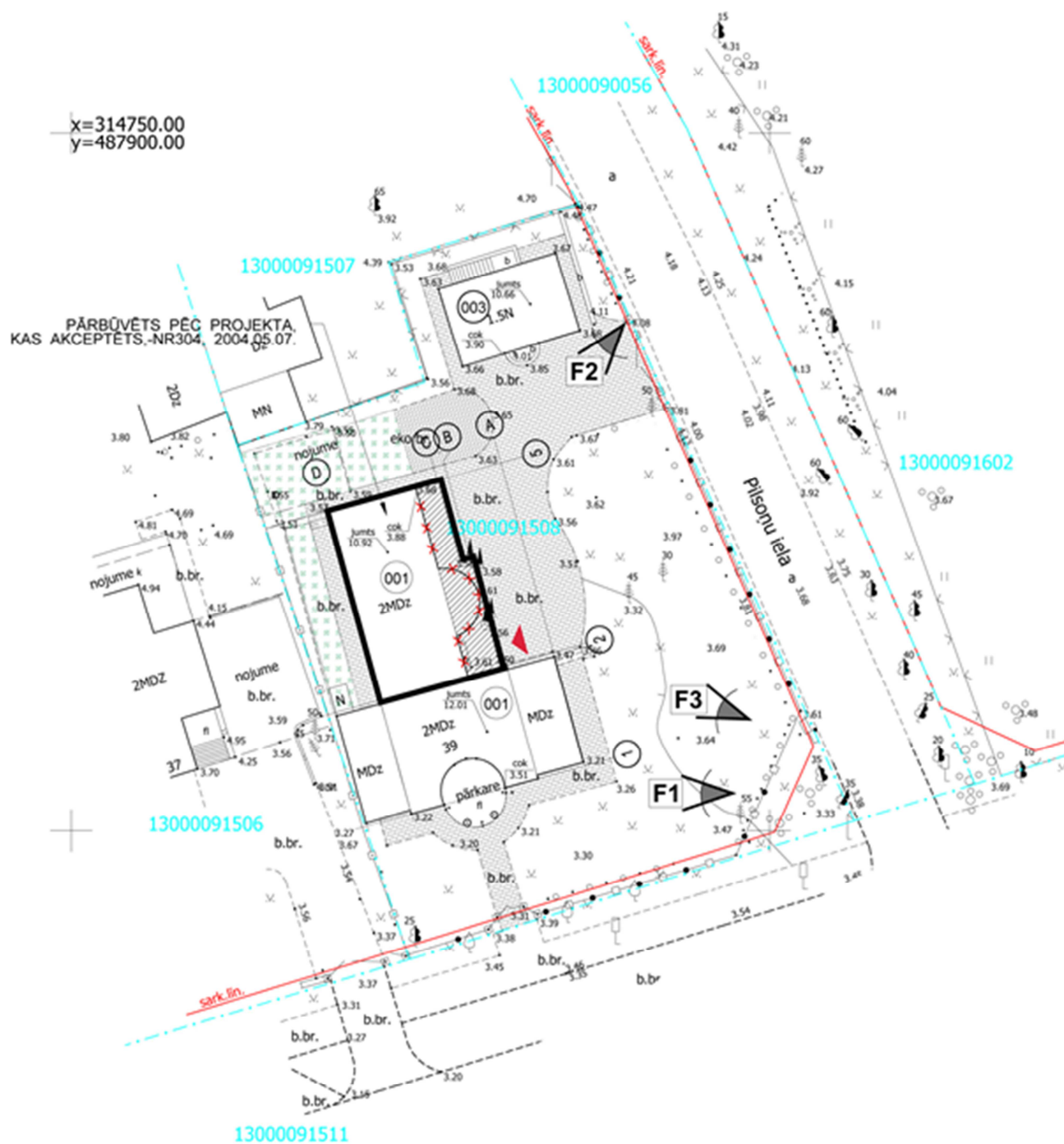
Skats uz detālplānojuma teritorijā esošo ēku no Jūras ielas

Zemesgabals Jūras ielā 39, Jūrmalā, atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā.

Zemesgabalā Jūras ielā 39, Jūrmalā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091508 001 ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr.5509).

1.4. TERITORIJAS AINAVAS UN APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA

Skatupunktu orientējošās atrašanās vietas





Skatupunkts F1



Skatupunkts F2

**Skatupunkts F3**

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas – Pilsoņu ielas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošā/plānotā iebrauktuve un gājēju pieklūšana no Jūras ielas.



Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas teknikai; 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.

Pilsoņu ielas sarkanās līnijas ir 9,5 m.

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



Pilsoņu iela nodrošina arī piekļūšanas iespēju pludmalei. Pilsoņu ielā nav izbūvēta ietve. Lai maksimāli mazinātu transporta plūsmu, Pilsoņu ielas un Jūras ielas krustojumā ir uzstādīta ceļazīme “Braukt aizliegts” (Nr.302). Iebraukšana Pilsoņu ielā ir atļauta tikai piegulošo zemesgabalu iedzīvotājiem un to apkalpošanai. Esošos satiksmes risinājumus detālplānojuma ietvaros nav paredzēts mainīt.

1.5. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Zemesgabals Jūras ielā 39, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Jauktas centra apbūves teritorija (JC19)**, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 1609.punkts nosaka, 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.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi saskaņā ar TIAN 1610. līdz 1620. punktiem:

1610.Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti, konferenču centri

1611. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

1612.Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.

1613.Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti.

1614.Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti.

1615.Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti.

1616.Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti.

1617.Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti.

1618.Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas.

1619.Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.

1620.Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.

Apbūves rādītāji saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN:

Plānotie apbūves rādītāji teritorijā atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām:

- apbūves augstums 12 metri, 2,5 stāvi;
- apbūves blīvums 25%;
- 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 65%, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 45%, savrupmājām 50%.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Pludmales apkalpes teritorija

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA



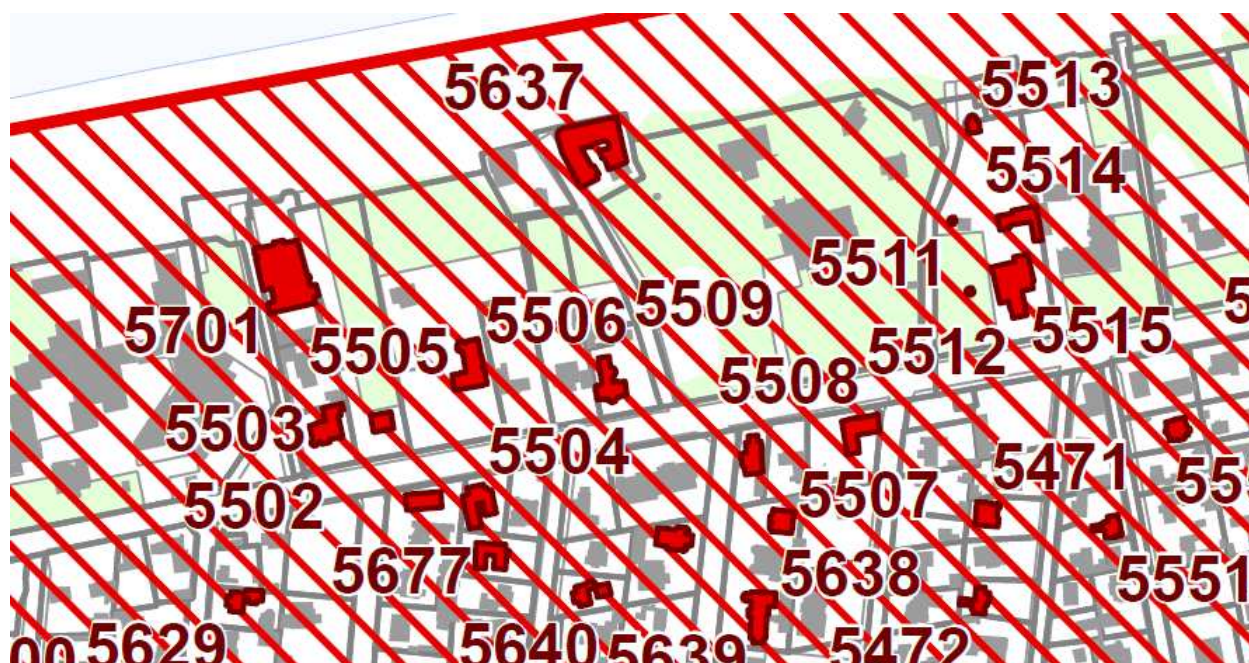
*Izķepejums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas_Karte Nr.1
Funkcionālais zonējums.*

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas



*Izķopejums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas _ Karte Nr.3
Sarkano līniju plāns*

Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu un to aizsargjoslu (aizsardzības zonu) robežas ir noteiktas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas kartē Nr.4 „Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas”.



Zemesgabals Jūras ielā 39, Jūrmalā atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā un ir tā daļa.

Zemesgabalā Jūrmalā, Jūras ielā 39 ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091508 001 ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr.5509).

Zemesgabalam nosakāmi apgrūtinājumi – valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (apgrūtinājuma kods – 7314010602) un valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti (kods – 7314010104) ēkai ar kadastra apzīmējumu 13000091508 001.



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības 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”.*

Esošā inženiertehniskā apgāde.

Zemesgabalā ir izbūvētas un apbūve pieslēgta pilsētas centralizētajām inženierkomunikācijām. Teritorijas dienvidu daļu šķērso pilsētas siltumtīklu trase. Detālplānojumā paredzētā esošās ēkas pārbūve ziemeļaustrumu daļā, neskar esošo siltumtrasi un citas inženierkomunikācijas.

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.

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).

Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti (kods – 7314010104) ēkai ar kadastra apzīmējumu 13000091508 001.

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.

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt zemesgabalā Jūras ielā 39, Jūrmalā esošās ēkas, kadastra apzīmējums 13000091508 001, pārbūvi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikta plānotā ēkas pārbūves zona, ēkas paplašināšanai.

Detālplānojumā ir precizēta atļautā izmantošana Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19):

- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti;
- Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja,

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jauktas centra apbūves teritorija (JC19) prasībām:

- apbūves blīvums – 25%;
- apbūves intensitāte – 65%;
- minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%; savrupmāju apbūvei 50%;
- maksimālais apbūves augstums – 12 metri, 2,5 stāvi;
- maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, piemēram, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem - vertikāliem arhitektoniskiem akcentiem, tehnoloģisko iekārtu apjomiem, skulpturāliem dekoriem vai citiem būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgiem kompozicionāliem elementiem, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. To augstumu nosaka būvprojektā.

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 Majoru 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.

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.



Ēkas vizualizācija ar plānoto paplašinājumu, skats no pagalma puses.



Detālplānojums paredz akceptēt esošās ēkas, arhitektūras pieminekļa pārbūves ieceru, kas Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldē ir konceptuāli atbalstīta 2018.gada 18.maijā vēstulē Nr. 11-02/2733.

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.	Jūras iela 41/45, Jūrmala	13000091602 001 13000091602 002 13000091602 003	17033 6046 1358
2.	Jūras iela 37, Jūrmala	13000091506 001 13000091506 002	1975 756
3.	Jūras iela 35, Jūrmala	13000091503 001	843
4.	Pilsoņu iela 2A, Jūrmala	13000091507 001 13000091507 002	461 352
5.	Jūras iela 32, Jūrmala	13000091601 001	6470
Kvartāla būvapjoms			35294.0 m ³
Vidējais būvapjoms			3922 m ³
20% apjoma palielinājums			784 m ³

Izpētes teritorijā atrodas ēkas ar ievērojamu apjomu atšķirību.

Zemesgabalā Jūras iela 41/45, Jūrmalā atrodas pansionāts – kadastra apzīmējums 13000091602 001 ar netipiski lielu būvapjomu 17033 m³.

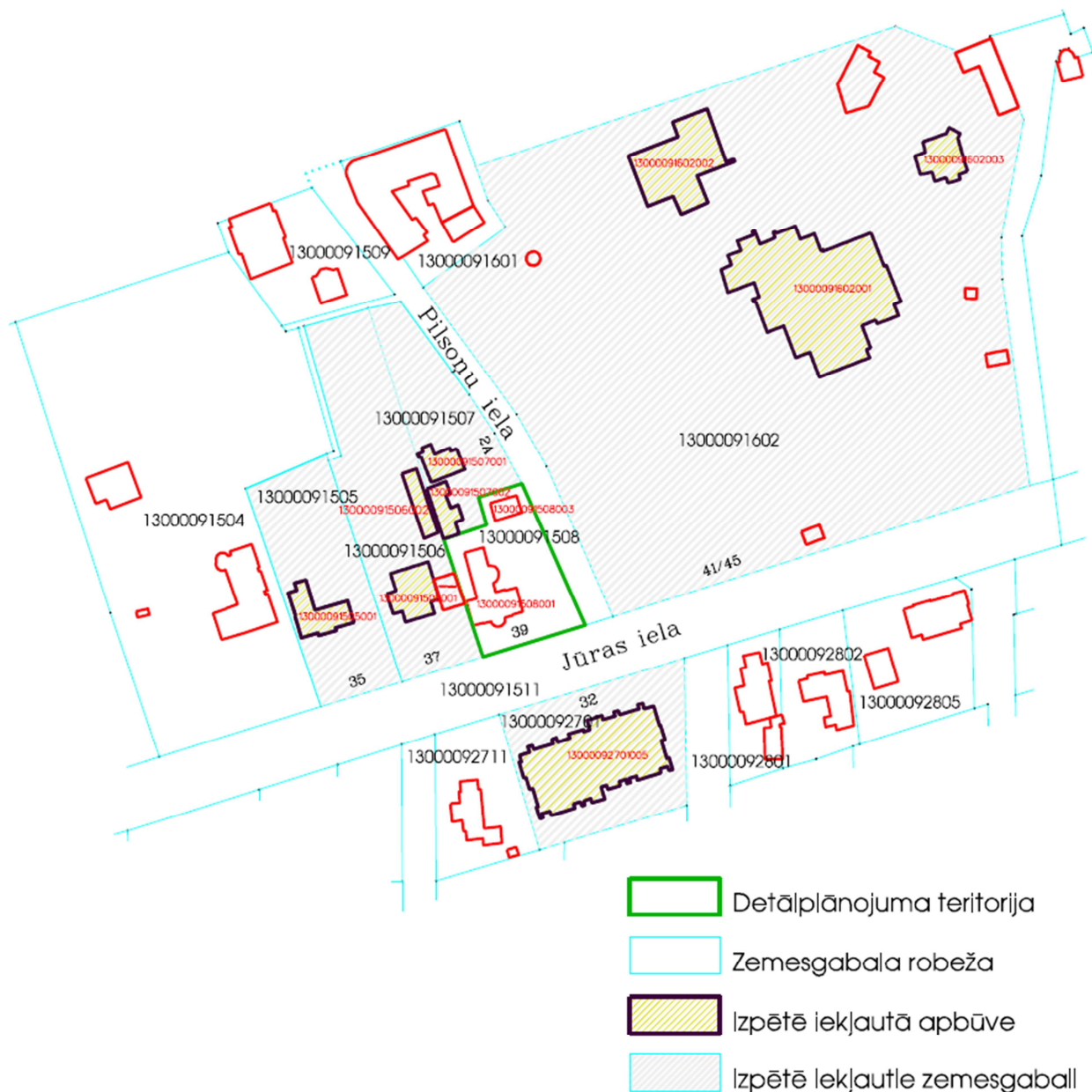
Zemesgabalā Pilsoņu ielā 2 atrodas dzīvojamā ēka kadastra apzīmējums 13000091507 002 ar netipiski mazu būvapjomu 352 m³.

Ievērojot -TIAN 2468.4.punktu, aprēķinā netiek ietvertas šīs ēkas.

Kvartāla būvapjoms	17909 m ³
Vidējais būvapjoms	2559 m ³
20% apjoma palielinājums	640 m ³

Jaunbūvējamās vai pārbūvējamās ēkas atļautais būvapjoms 3199 m³.

Ievērojot zemesgabalā atļauto apbūves blīvumu un intensitātes rādītājus, un plānoto ēkas pārbūves koncepciju, izpētes teritorijā aprēķinātais pieļaujamais būvapjoms netiks sasniegts.



1.7. 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.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.04 MPa, gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.0025 MPa un gāzes spiediena regulējoša iekārta (MR).

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. 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.

Detālplānojuma risinājums paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA "Lattelecom" tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām. 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 atrodas 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.

Pieslēgumam centralizētās siltumapgāde tīkliem, jāsniedz detalizēta informācija SIA “Jūrmalas siltums” par pieslēdzamo objektu un tam nepieciešamo siltuma daudzumu, kā arī jāsaņem tehniskie noteikumi.

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. Būvprojektā paredzēt risinājumus lietuss ūdens savākšanai.

Ūdensapgāde un kanalizācija

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

Elektroapgāde

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti: zemsprieguma elektropārvades līnijas CK_863 – CK_29, LU_3858 – CK_29, 32u0091j05 - TP_85, 32u0085j06 - CK_29 un CK_27 - CK_29 un sadalnes CK_29 un LU_3858. Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu elektrotīklu kabeļu izvietojumu sarkano līniju joslā. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā.

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

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to teknikai.

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.

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Jūras 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".