

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Teātra ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.13000091701, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2017.gada 27.aprīļa lēmumu Nr.251 (protokols Nr.8, 52.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Teātra ielā 1, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra noteikumi 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 plānojums, 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.apakšpunktu, 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 Teātra 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”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (13.06.2017., Nr.4.5-07/4060);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (05.06.2017., Nr.4.3.1-6189);
- Veselības inspekcija, (16.06.2017., Nr.5.3-4/14950/400);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (01.06.2017., Nr.1/4-245);
- SIA “Lattelecom”, (09.06.2017., Nr. LNT-1922);

- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (24.05.2017., Nr.1-2/79);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (24.05.2017. Nr.1-2/80);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (15.06.2017 30KI20-02.02/1442);
- AS „Latvijas Gāze”, (01.06.2017., Nr.27.4-2/1307);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (29.05.2017., Nr.1.1-33/2821);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (15.06.2017., Nr.4.3-17/18);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (25.05.2017., Nr.14-1/948);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (19.06.2017., Nr.06-05/2921).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra 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.64/16 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2016.gada 22.novembrī, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 - izdots 14.05.2010. Sertifikāts pagarināts līdz 13.05.2018.
- SIA „Intra MTD” 2016.gada 8.decembraa izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, ar pazemes komunikācijām, mēroga koeficients 0,999602, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā epochā 2000,5 (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

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Domes 2017.gada 27.apriļa lēmumu Nr.251 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Teātra ielā 1, Jūrmalā" lēmumā un apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - ievērojot vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu uzdevumus un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas izveidošanas mērķus, izvērtēt zemesgabala Teātra ielā 1, Jūrmalā, apbūves risinājumus un teritorijas labiekārtojuma elementu plānošanu, kā arī detalizēt apbūves nosacījumus, precizējot apbūves rādītājus un apbūves zonu.

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.

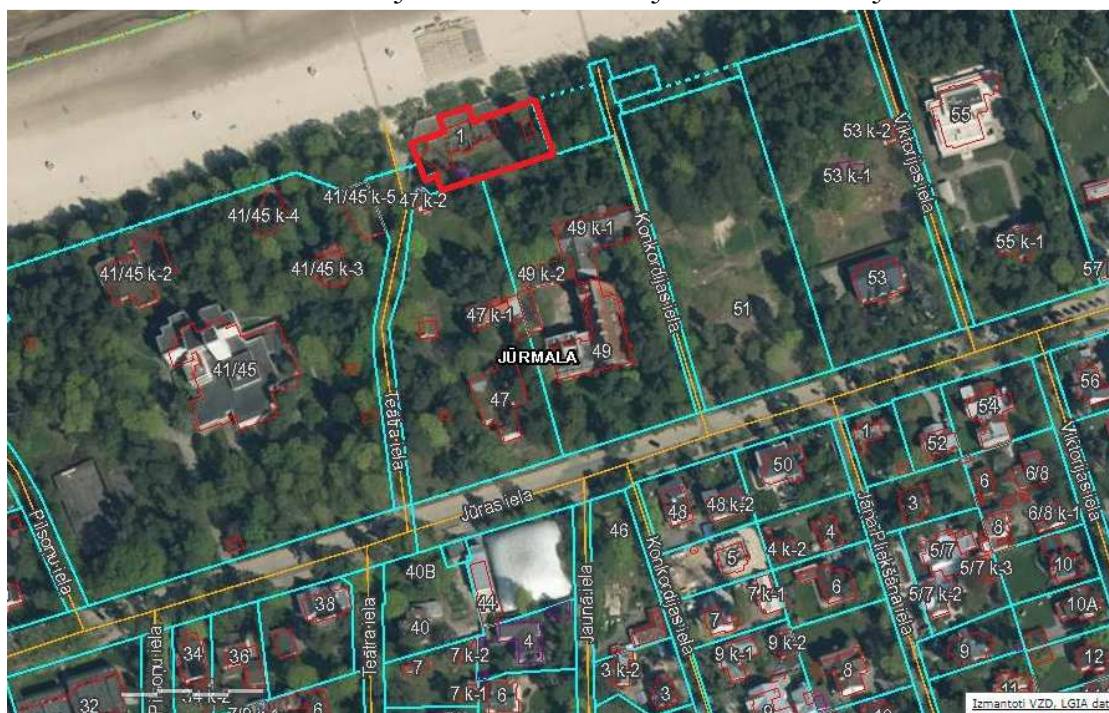
1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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.

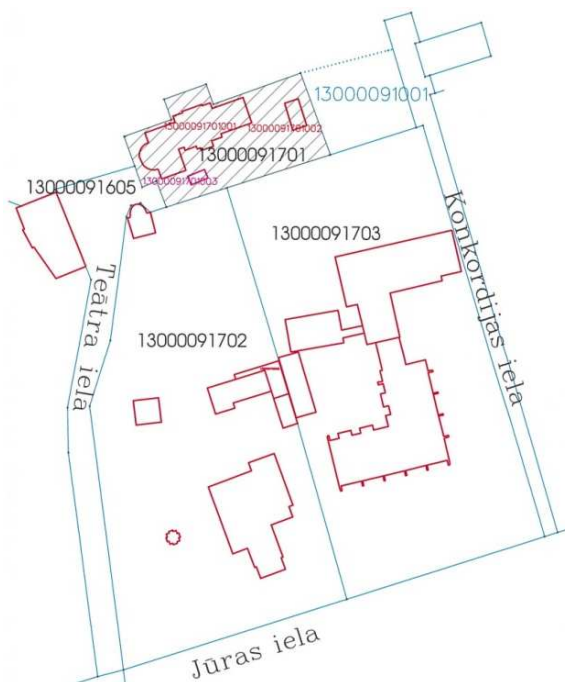
1.4. TERITORIJAS PAŠREZĒJĀ IZMANTOŠANA

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVĪETOJUMS



Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Majoros, kvartālā starp Teātra ielu, Jūras ielu, Konkordijas ielu un pludmales teritoriju, apdzīvotas vietas centrālajā daļā, piejūras kāpu zonā, tiešā jūras tuvumā.

Teritoriju veido viena zemes vienība – Teātra iela 1, kadastra apzīmējums 13000091701, platība 1345 m²



Detālplānojuma teritorija Teātra ielā 1, Jūrmalā, robežojas:

- **austrumos un ziemeļos** robežojas ar pludmales zemesgabalu, kadastra apzīmējums 13000091001, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;

- **dienvidos** robežojas ar zemesgabalu Jūras iela 47, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091702, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- **dienvidos** robežojas ar zemesgabalu Jūras iela 49, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000091703, zemesgabala īpašnieks – valsts;
- **rietumos** robežojas ar Teātra ielu, kadastra apzīmējums 13000091605, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, detālplānojuma teritorijā atrodas

- viena pamatceltne - dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1701 001, adrese Teātra iela 1, Jūrmalā,
- divas palīgceltnes, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1701 002 un kadastra apzīmējumu 1300 009 1701 003.



Peldu iestāde Teātra ielā 1 bija 20 gadsimta sākumā būvēta divstāvu koka konstrukciju celtne neoklasicisma stilistikā. Ēka bija pilsētībūvnieciski nozīmīgs pludmales apbūves objekts. Tajā sākotnēji un arī padomju laikā bija iekārtota ūdensdziedniecības iestāde. 1990.gados ēku atguva rūpnieka Ķuzes dzimtas mantinieki. 1997.gadā ēka cieta ugunsgrēkā un tika nojaukta. 1990.gada izpētē tā tika novērtēta kā arhitektūras piemineklis, bet pēc tam izslēgta no aizsargājamo kultūras pieminekļu saraksta.

Apgrūtinājumu, kurš bija noteikts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.116 trešās daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.1.1. (Ēkām un būvēm saglabāt sākotnējo arhitektonisko izskatu un nodrošināt nepieciešamo restaurāciju) tika noteikts Jūrmalas pilsētas valdes 1993.gada 14.oktobra lēmumā Nr.534 “Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu Jūrmalā, Teātra ielā 1” 3.punktā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 116 pirmās daļas 1.iedaļas ierakstu Nr.1.2., 1.3., 1.4. un Nekustamā īpašuma administrēšanas sistēmas (NEKIP) informāciju uz zemes vienības Teātra ielā 1, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 009 1701,

atrodas dzīvojamā māja ar adresi Teātra iela 1, Jūrmala, (kadastra apzīmējums 1300 009 1701 001), šķūnis ar adresi Teātra iela 1, Jūrmala, (kadastra apzīmējums 1300 009 1701 002) un šķūnis ar adresi Teātra iela 1, Jūrmala, (kadastra apzīmējums 1300 009 1701 003) (turpmāk – būves).

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma – Apbūves noteikumu (TIAN) 7.pielikumu “Jūrmalas apbūves izvērtējums” uz zemes vienības esošās būves ir bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Ar Domes 2016.gada 18.augusta lēmumu Nr.398 “Grozījums Jūrmalas pilsētas valdes 1993.gada 14.oktobra lēmumā Nr. 534 „Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu Jūrmalā, Teātra ielā 1”” tika izdarīts Jūrmalas pilsētas valdes 1993.gada 14.oktobra lēmumā Nr.534 “Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu Jūrmalā, Teātra ielā 1” grozījums, svītrojot lēmuma 3.punktu.



Šobrīd uz reāli dabā uz zemesgabala atrodas pamatu drupas. Ņemot vērā to, ka ir fiksēts, ka pamatēka zemesgabalā neatrodas kopš 1993.gada, pamatu drupas ir aizaugušas.

TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA





Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas - Teātra ielas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuvju atrašanās vietas.

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.

Teātra ielas sarkanās līnijas ir 9 m.

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

Teātra iela nodrošina arī piekļūšanas iespēju pludmalei. Saskaņā ar lokālplānojumu teritorijai Jūrmalā starp Ērgļu ielu, Madonas ielu, dzelzceļu un pludmali, Teātra ielas turpinājumā paredzēta koka laipa gājēju izejai uz jūru. Drošai gājēju piekļūšanai pludmalē Teātra ielā ir izbūvēta ietve, kas ir attēlota gan lapā TPI-2 "Teritorijas plānotā izmantošana", gan lapā ŠKP-3 "Ielu šķērsprofili". Lai maksimāli mazinātu transporta plūsmu, Teātra ielas un Jūras ielas krustojumā ir uzstādīta ceļazīme "Braukt aizliegts" (Nr.302). Iebraukšana Teātra ielā ir atļauta tikai pieguļošo zemesgabalu iedzīvotājiem un to apkalpošanai. Esošos satiksmes risinājumus detālplānojuma ietvaros nav paredzēts mainīt un tie nodrošina drošu gājēju piekļūšanu pludmalei.



Esošā iebrauktuve zemesgabalā no Teātra ielas.



1.5. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Zemesgabals Teātra ielā 1, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Jauktas centra apbūves teritorija (JC19)**, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības 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 apkāmes 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



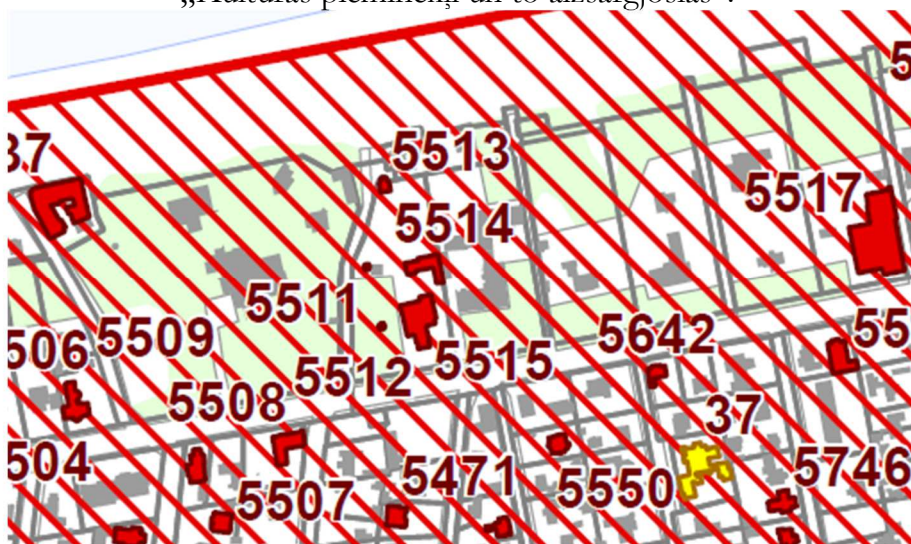
*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas_Karte Nr.1
Funkcionālais zonējums.*

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas



Izķopējums 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 Teātra ielā 1, Jūrmalā atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā un ir tā daļa.

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



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)
- 5467 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”.*

Detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu pusē tiešā tuvumā atrodas Vietējas nozīmes Arhitektūras piemineklis – Paviljons, aizsardzības numurs 5513, datējums 20.gs.s.



Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorijā atrodas 0,4kV elektroapgādes kabelis un ūdens urbums. Esošās inženierkomunikācijas zemesgabālā plānots demontēt, inženierapgādi nodrošinot no Teātra ielas, pieslēdzoties centralizētajiem tīkliem.

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). Plānojumā 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.

DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz realizēt zemesgabalā Teātra ielā 1 jaunu apbūvi saskaņā ar detālplānojuma nosacījumiem un Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikta plānotā apbūves zona, ko veido apbūves līnija 4 metru attālumā no zemes gabala robežas un nosacītā „bufera zona” 2,95 metru attālumā no teritorijā esošā biotopa „Mežainas piejūras kāpas”. Apbūves līniju drīkst precizēt, ja apbūve neietekmē reljefu, biotopa teritoriju un būves izvietojums tiek saskaņots ar blakus zemesgabala īpašnieku.

Detālplānojumā ir precizēta atļautā izmantošana Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19) – 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 – 50%;
- maksimālais apbūves augstums – 12 metri, 2,5 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 torniem, glābšanas torniem 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. Būves augstuma aprēķinā neietver vertikālos akcentus vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu paslēpšanai jumta plaknē.

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.

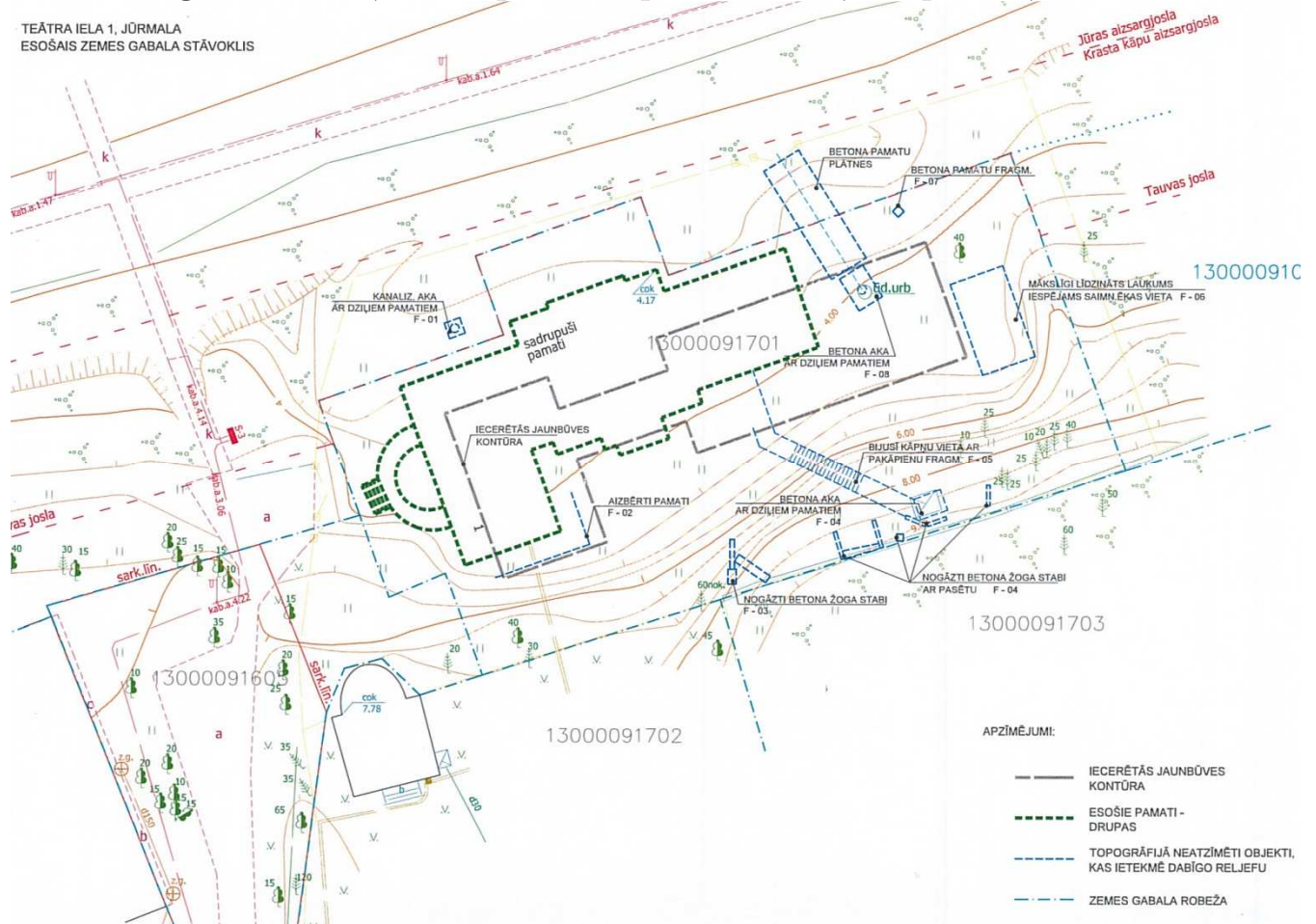
Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – ceļiņi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās teritorijas Z daļai tuvajā priežu mežā.

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.

Zemesgabala izvērtējums un plānotās apbūves izvietojuma pamatojums

TEĀTRA IELA 1, JŪRMALĀ
ESOŠAIS ZEMES GABALA STĀVOKĻIS



APZĪMĒJUMI:

- IECERĒTĀS JAUNBŪVES KONTŪRA
- - - ESOŠIE PAMATI - DRUPAS
- - - TOPOGRĀFIJĀ NEATZĪMĒTI OBJEKTI, KAS IETEKMĒ DABĪGO RELJEFU
- - - ZEMES GABALA ROBEŽA

TEĀTRA IELA 1, JŪRMALĀ
FOTOFIKSĀCIJAS

F - 01 KANALIZĀCIJAS AKA AR DZIĻĪEM PAMATIEM



F - 02 AIZBĒRTI PAMATI



F - 02



F - 03 NOGĀZTI BETONA ŽOGA STABI AR PAMATIEM UN PASĒTU



F - 04 BETONA AKA AR DZIĻĪEM PAMATIEM



F - 05 BIJUSO KĀPNŪ VIETA AR PAKĀPIENU FRAGMENTIEM



F - 06 MĀKSLĪGI LĪDZINĀTS LAUKUMS (IESPEJĀMS SAIMNĒKAS VIETA)



F - 07 BETONA PAMATU FRAGMENTĀS (DAĻĀ ZEM ZEMES. NAV KUSTINĀMS)



F - 08 BETONA AKA AR DZIĻĪEM PAMATIEM



F - 08 BETONA AKA AR DZIĻĪEM PAMATIEM



Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības 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 analizē tika iekļautas piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.

Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības

Nr.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Būvapjoms m ³
1.	Jūras iela 43/45, Jūrmala	13000091602 001	17033
		13000091602 002	6046
		13000091602 003	1358
2.	Jūras iela 47, Jūrmala	13000091702 001	2378
		13000091702 003	756
3.	Jūras iela 49, Jūrmala	13000091703 001	11676
		13000091703 002	5920
4.	Jūras iela 53, Jūrmala	13000091807 001	2254
5.	Pilsoņu iela 1, Jūrmala	13000091601 001	9888
Kvartāla būvapjoms			57309 m ³
Vidējais būvapjoms			6368 m ³
20% apjoma palielinājums			1274 m ³

Izpētes teritorijā atrodas ēkas ar ievērojamu apjomu atšķirību.

Zemesgabalā Jūras iela 43/45, Jūrmalā atrodas pansionāts - kadastra apzīmējums 13000091602 001 ar netipiski lielu būvapjomu 17033 m³.

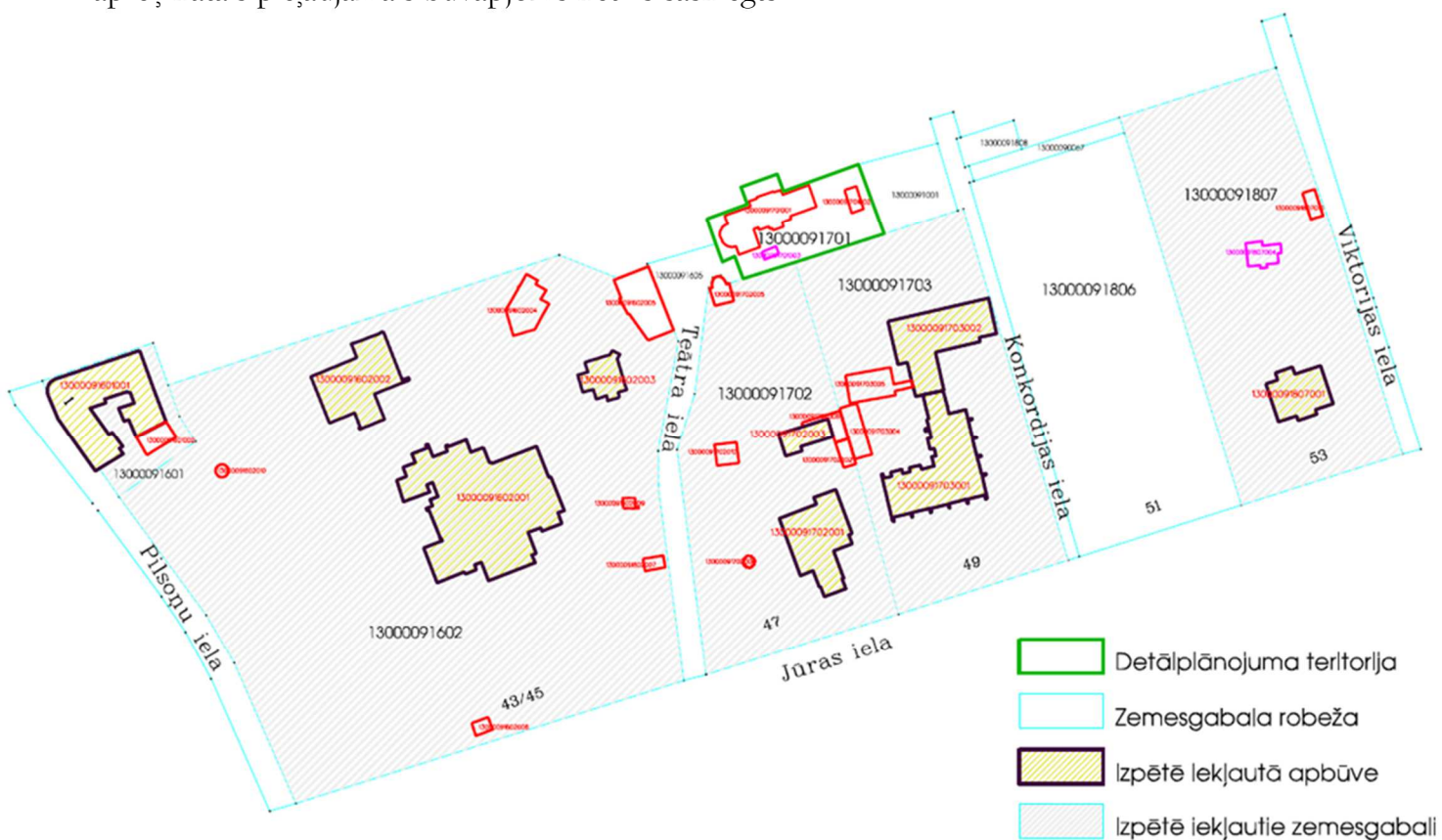
Zemesgabalā Jūras ielā 47 atrodas dzīvojamā ēka kadastra apzīmējums 13000091702 003 ar netipiski mazu būvapjomu 756 m³.

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

Kvartāla būvapjoms	39520 m ³
Vidējais būvapjoms	5646 m ³
20% apjoma palielinājums	1129 m ³

Jaunbūvējamās ēkas atļautais būvapjoms 6775 m³.

Ievērojot zemesgabalā atļauto apbūves blīvumu un intensitātes rādītājus izpētes teritorijā aprēķinātais pieļaujamais būvapjoms netiks sasniegts.



Plānotās apbūves vizualizācija pret pludmali.

Fasādē pielietojami plaši stiklojuma elementi, iekļaujoties apkārtējā ainavā un radot tās atspulgu ēkas fasādē. Ēkas augstums un fasādes risinājums harmoniski iekļaujas apkārtējā ainavā.

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.

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.

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, izbūvējot gāzesvadu pa Teātra ielu no esošā gāzesvada atzara Teātra un Jūras ielu krustojumā.

Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni 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 teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir iespējams pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas trases Jūras ielā, izbūvējot kabeļu kanalizāciju Teātra ielā līdz detālplānojuma teritorijai. Inženierkomunikāciju plānā kabeļu kanalizācijas izvietojums izvēlēts, ņemot vērā Teātra ielā augošos kokus un esošo ielas apgaismojuma kabeļi. Kabeļu kanalizācijas trase precizējama būvprojektēšanas gaitā, to saskaņojot ar Jūrmalas domes Koku vērtēšanas komisiju. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Siltumapgāde.

Teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros, 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””.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums.

Izvērtējot ekonomiskos faktoros, 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. Būvprojektā paredzēt risinājumus lietus ūdens savākšanai.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada atzara Teātra un Jūras ielu krustojumā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošo kanalizācijas cauruļvada atzaru Teātra un Jūras ielas krustojumā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgāde

Projektā paredzēts demontēt esošo elektroapgādes kabeli teritorijā, kas šobrīd tranzītā šķērso blakus esošo zemesgabalu un paredzēt elektrokabeļa izbūvi Teātra ielā.

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

Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Inženierkomunikāciju plānā kabeļa izvietojums izvēlēts, ņemot vērā esošo komunikāciju izvietojumu un Teātra ielā augošos kokus. Kabeļa trase precizējama būvprojektēšanas gaitā, to saskaņojot ar Jūrmalas domes Koku vērtēšanas komisiju. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

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

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

Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ielu apgaismojums

Tīkls saglabāts Teātra ielas apgaismojums. SIA “JŪRMALAS GAISMA” nosacījumus detaļplānojuma izstrādei neizvirzīja.

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".

Zemesgabalam Teātra ielā 1 piegulošās krasta kāpu nostiprināšanu paredzēt, ievērojot ar 01.10.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.63 “Pludmales labiekārtošana un kāpu zonas nostiprināšana, teritorijai starp jūru un tauvas joslu visā pilsētas garumā” apstiprinātā detālplānojuma nosacījumus.

Nostiprināšanai ir paredzēts atjaunot esošos kārkļu stādījumus, papildinot ar jauniem stādījumiem, kā arī veikt krasta kāpu nostiprināšanu ar inženiertehniskiem paņēmieniem.

Atbilstoši krasta kāpu erozijas procesam ir piemērojami arī atšķirīgi inženiertehniskie risinājumi, t.i. no pašreiz būvniecības praksē izmantotajiem krasta stiprinājumu veidiem Jūrmalas pludmales kāpu un būvju nostiprināšanā kā optimālākie risinājumi, saskaņā ar vides saglabāšanas, aizsardzības un ainaviskiem aspektiem, ir:

- a) smilts piebēršana kāpas erodētās vietās un kārkļu stādījumu atjaunošana;
- b) koka pāļu atbalsta siena ar smilts piebērumu kopā ar kārkļu stādījumiem. Koka pāļu atbalstsienas mugurpusē ir ieklājams neaustais ģeotekstils, lai pa spraugām, kas ir starp pāļiem netiktu izskalots aizbēruma materiāls. Lielāku vētru gadījumos, tiktu zaudēts tikai aizbēruma materiāls, kuru ir samērā viegli atjaunot;
- c) koka pāļu atbalsta siena ar akmeņu krāvumu. Šajā gadījumā krastu nostiprinājuma konstrukcijā tiek izmantoti gan koka pāļu atbalsta sieniņa, austa, izturīga ģeotekstila smilšu „spilveni” un spilvenu pārklājums ar rūpīgi izvietotiem liela un vidēja izmēra laukakmeņiem.
- d) gabionu atbalsta siena ar smilts aizbērumu. Šādu krastu nostiprināšanai ir ieteicams veidot ļoti nopietnas gravitācijas tipa atbalstsienas. Šāda veida atbalstsienas ir iespējams veidot pat augstāk par 10 m, piemēram, izmantojot gabionu krāvumus kombinācijā ar izturīgiem ģeorežģiem un neaustiem ģeotekstiliem. T.i. gabionu krāvums ir jāsāk jau ar tā pēdas izveidi ~1,5 – 2 m dziļumā. Starp katru gabionu slāni ir ieklājams pietiekošas stiprības ģeorežģis kopā ar neausto ģeotekstilu. Lai ģeorežģis pildītu savas grunts stiegrošanas funkcijas, aizbēruma ir ļoti rūpīgi jānoblīvē.

Nepieciešams projekts vienotas Dubultu- Bulduru krasta aizsardzības sistēmas izveidei.

Lai efektīvāk veiktu inženiertehnisko nostiprinājumu pielietošanu, pirms tehnisko projektu izstrādāšanas, veikt piekrastes hidrotehnisko modelēšanu, kura palīdzētu noteikt primārās riska zonas un inženiertehnisko nostiprinājumu parametrus, kas ilgtermiņā spētu pasargāt piekrasti no erozijas.