

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Saulgriežu ielā 3, kadastra apzīmējums 13000131129, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 22.novembra lēmumu Nr.572 (protokols Nr.16, 35.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Saulgriežu ielā3, Jūrmalā"¹.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126.punkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”² daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.527 apstiprinātajā Darba uzdevumā detālplānojuma grozījumu izstrādei: *„Izstrādāt detālplānojuma grozījumus, lai varētu turpināt būvniecības procesu, saskaņojot izmaiņas uzsāktai būvniecības iecerei, lai grozītu būvatļauju un būvprojektu un tajos noteiktos apbūves rādītājus zemes vienībai atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS11)”*.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar Teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju par teritorijas plānošanas procesu.

Detālplānojuma uzdevums ir noteikt: teritorijas plānoti (atļauto) izmantošanu; apbūves rādītājus; nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus; inženiertehniskās apgādes risinājumus; nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

¹ Turpmāk tekstā - Lēmums Nr.527.

² Turpmāk tekstā - Teritorijas plānojums.

1.3. PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Detālplānojuma teritorija (zemesgabals Saulgriežu iela 3) 1600m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Druvciema rajonā, teritorijā starp Slokas ielu, Saulgriežu ielu, Zāļu ielu un Lielupi. Detālplānojuma teritorija galvenokārt robežojas ar savrupmāju apbūves platībām, ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas meža masīvs, dienvidu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Lielupe.

Rajons raksturojams, kā savrupmāju apbūves teritorija ar tai raksturīgām ainavām un apstādījumiem. Kvartāla robežās esošā apbūve nepārsniedz 2,5 stāvus.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums³.

Detālplānojuma teritorijai ir taisnstūra forma ar līdzenu reljefu. Visa detālplānojuma teritorija ir antropogēni ietekmēta, dabiskais teritorijas reljefs un augsne ir pārveidota. Teritorija ir labiekārtota, tajā ir izveidoti bruģēti celiņi, iekopts augļu dārzs. Atbilstoši Dabas datu pārvaldes sistēmas „Ozols” datiem teritorijā nav datu par aizsargājamo sugu atradnēm. Piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta pa 5 metru platu satiksmes joslu, kas pieslēdzas Saulgriežu ielai.

Zemesgabalā ir uzsākta dzīvojamās ēkas jaunbūves būvniecība atbilstoši 2004.gada 28.septembra Jūrmalas būvvaldē akceptētam būvprojektam Nr.452 un 2005.gada 7.janvāra izsniegtai būvatļaujai Nr.7 (būvatļauja 2013.gadā 9.oktobrī pārreģistrēta uz pašreizējā īpašnieka vārda). Atbilstoši izsniegtajai būvatļaujai būvniecības process jāpabeidz līdz 2022.gada 30.septembrim. Dzīvojamās ēkas apbūves laukums atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – 201,30kv.m., ēkas augstums saskaņā ar inženiertopogrāfisko plānu – 10.33.m, bet palīgēkas apbūves laukums saskaņā ar inženiertopogrāfisko plānu 95kv.m.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Ar 2002.gada 18.decembrī Jūrmalas pilsētas domes izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.15 (protokols Nr.29, 30.punkts) “Par detālā plānojuma apstiprināšanu zemesgabalam Jūrmalā, Slokas ielā 89”⁴ tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Skolas ielā 89. Saskaņā ar apstiprināto detālplānojumu zemesgabals Slokas ielā 89 tika

³ Avots:www.kadastrs.lv.

⁴ Turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.15.

sadalīts sešās zemes vienībās, tostarp izveidojot zemes gabalu Saulgriežu ielā 3. Ar Saistošiem noteikumiem Nr.15 apstiprinātais detālplānojums noteica apbūves rādītājus dzīvojamai apbūvei: maksimālais apbūves blīvums 20%, apbūves laukums – 320m², stāvu skaitu – 2 stāvi, apbūves augstums- 8 metri. Detālplānojuma teritorijā uzsāktais būvniecības process neatbilst ar Saistošiem noteikumiem Nr.15 apstiprinātā detālplānojuma apbūves rādītājiem.



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

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu detālplānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11). Teritorijas plānojuma TIAN noteiktie apbūves rādītāji ir labvēlīgāki nekā spēkā esošajā detālplānojumā. Maksimālais apbūves blīvums – 20% atbilst detālplānojumā noteiktajam apbūves blīvumam, savukārt ēkas augstums atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN ir 12 metri (2,5 stāvi). Teritorijas plānojumā noteiktais ēku augstums un stāvu skaits ir lielāks, nekā tas ir noteikts detālplānojumā.

Izstrādātā detālplānojuma grozījumu redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Veiktie detālplānojuma grozījumi nodrošina uzsāktā būvniecības procesa pabeigšanu.

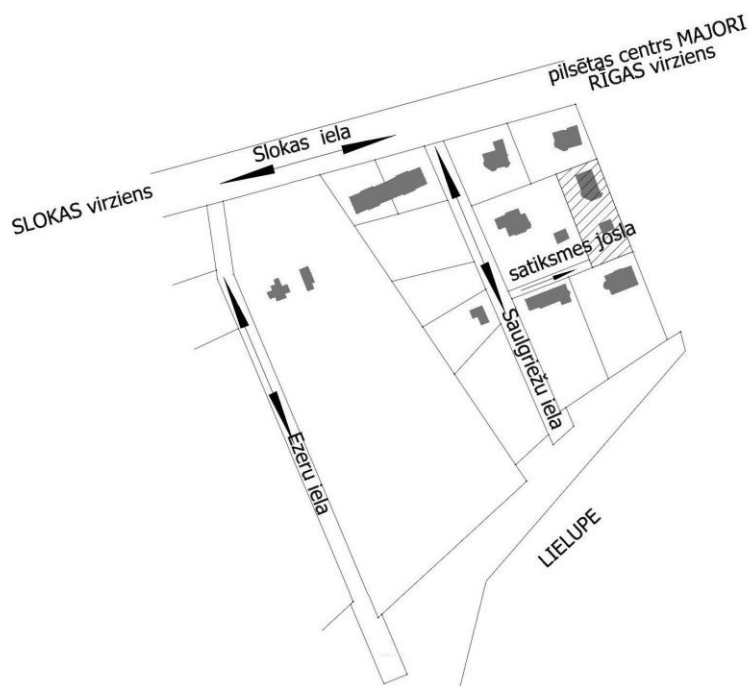
Noteiktā atļautā izmantošana – savrupmāju apbūve ar dzīvojamo māju palīgbūvēm, saglabā un veido savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētbūvniecisko dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, ievērojot detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktās prasības ēku izvietojumam. Ēkām viena zemesgabala ietvaros ir jābūt stilistiski saskaņotām, veidojot vienotu ēku ansambli zemesgabalā. Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS11) prasībām: maksimālais apbūves blīvums 20%, maksimālais ēkas augstums -12 metri, maksimālais ēkas stāvu skaits 2,5 stāvi, apbūves

intensitāte - 52%, minimālā brīvā zaļā teritorija - 55%, maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Piekļūšana zemesgabalam Saulgriežu ielā 3 tiek nodrošināta pa izbūvēto satiksmes joslu no Saulgriežu ielas. Iebrauktuve zemesgabalā precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Saulgriežu iela ir raksturojama kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posms kalpo piekļūšanai pie esošajiem īpašumiem.

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



3.attēls. Transporta kustības shēma.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

1.5. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Grafiskās

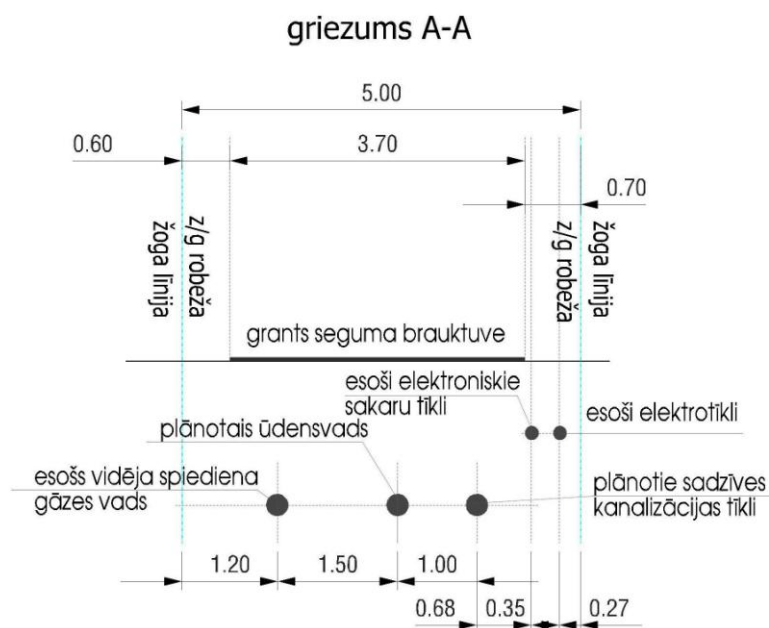
daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas - visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslas teritorijā (kods 7311010300).

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

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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



4.attēls. Satiksmes joslas šķēsgriezums ar esošām un plānotām inženierkomunikācijām.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma projektā ir paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Saulgriežu ielas sarkano līniju un satiksmes joslas robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

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 pieklūšana 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.

Ievērot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 “Energētikas 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.

Elektroniskie sakaru tīkli

Saulgriežu ielas sarkanajās līnijās un izveidotajā satiksmes joslā atrodas SIA „Lattelekom” atrodas elektroniskie sakaru tīkli.

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 „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Gāzes apgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas gāzesvads ar spiedienu līdz 0.04 MPa. Detālplānojuma risinājums paredz saglabāt detālplānojuma teritorijā esošos gāzes apgādes tīklus.

Ja perspektīvā plānoti jauni gāzes patērētāji, tad paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Perspektīvā būvju ūdensapgādi un notekūdeņu novadīšanu iespējams risināt no (uz) esošajām komunikācijām Slokas ielas rajonā. Vietas ūdensvada un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 92.punktu, teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot



būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženierapgādes tīkliem.

Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde paredzēta no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Slokas ielā.

Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus SIA “Jūrmalas Siltums” centralizētās siltumapgādes zonas. Projektējamas individuālās apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā Latvijas būvnormatīvu prasībām.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti. Būvprojektā paredzēt risinājumus lietuss ūdens savākšanai.