

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Kaugurciema ielā 41B, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000191621, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2019.gada 21.februāra lēmumu Nr.80 (protokols Nr.2, 40.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 41B, Jūrmalā” (turpmāk Lēmums Nr.80).

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 Kaugurciema ielā 34, Jūrmalā (agrāk Kaugurciema iela 41B, 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 (turpmāk - TIAN).

Ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2020.gada 4.jūnija lēmumu Nr.14-9/85 **tika mainīta adrese** zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1621, **no Kaugurciema iela 41B, Jūrmala, uz adresi Kaugurciema iela 34, Jūrmala**. Kā arī mainīta adrese ēkām ar kadastra apzīmējumiem 1300 019 1610 002, 1300 019 1610 004 no Kaugurciema iela 41B, Jūrmala, uz adresi Kaugurciema iela 34, Jūrmala.

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, (10.03.2019.,Nr.4.5-07/7240);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (10.04.2019., Nr.4.3.1/4328);
- Veselības inspekcija, (08.04.2019., Nr.4.5.-4./7458);
- SIA „Jūrmalas Gaismas”, (20.03.2019. Nr.1-4/104);
- SIA “Lattelecom”, (15.05.2019., Nr.PN-36376);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (15.03.2019., Nr.1-2/9);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (18.03.2019., Nr.1-2/10);
- AS “Sadales tīkls”, (26.03.2019., Nr.30AT10-07/489);
- AS „Gasos”, (26.03.2019., Nr.15.1-2/1268);
- Domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļa (18.03.2019., Nr.1.1-22/1538);
- Domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (18.03.2019., Nr.4.3-17/4);
- Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (18.03.2019., Nr.14-1/507);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (05.04.2019., Nr.06-05/1727);

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.43/19 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2019.gada 16.septembrī, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 – derīgs līdz 06.09.2024.;
- SIA „Intra MTD” 2019.gada aprīlī izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5). Uzmērījums reģistrēts un elektroniski parakstīts Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 03.05.2019.

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.

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 Lēmumu Nr.80 un lēmuma 1.pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - Detālplānojumā paredzēt esošo ēku pārbūves iespējas ar apjoma palielināšanu vai jaunas apbūves izvietojuma iespējas zemesgabalā, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

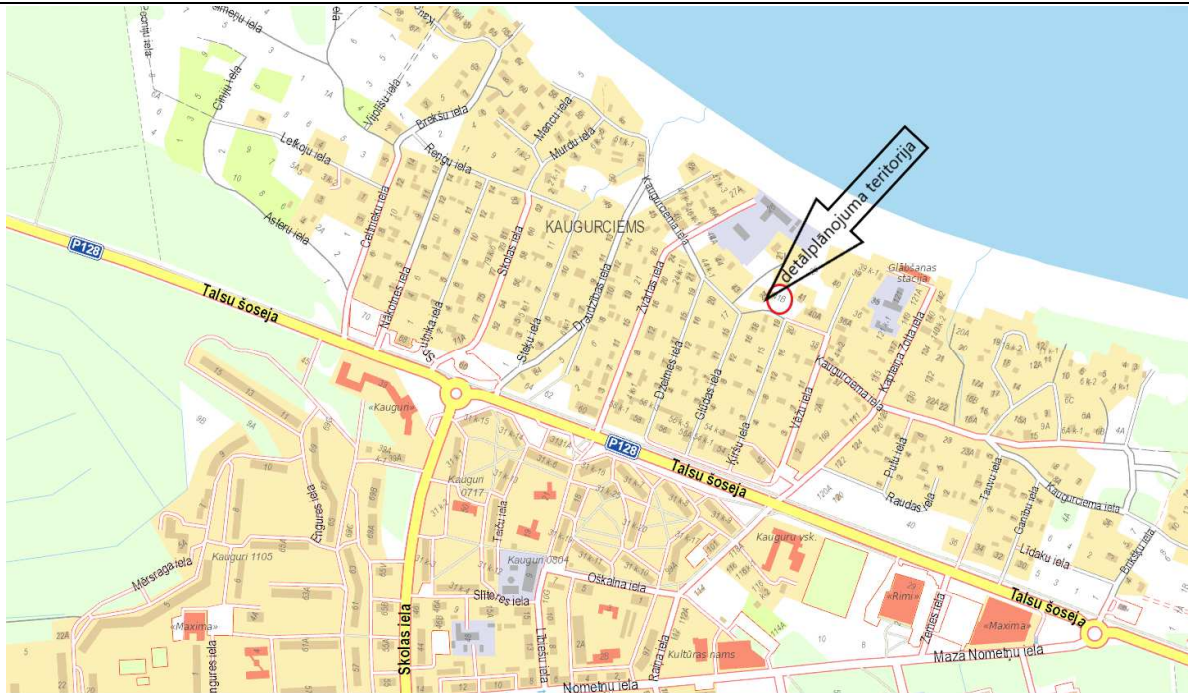
Detālplānojuma uzdevums ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

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 īstenošanas kārtību.

1.3. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS



Detālplānojuma teritoriju veido viens zemesgabals Kaugurciema ielā 34, Jūrmalā, (agrāk adrese Kaugurciema ielā 41B, Jūrmalā) kadastra apzīmējums 13000191621, zemesgabala platība 1325 kv.m.

Zemesgabals atrodas Jūrmalā, Kaugurciemā, kvartālā starp Kaugurciema ielu, Vēžu ielu un Glūdas ielu.

Detālplānojuma teritorijā iekļautais zemesgabals ir apbūvēts, teritorija ir bez izteikta reljefa.

2019.gada 16.septembrī tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle sert. Nr. 003.

Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” pieejamo informāciju, teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorija – Ķemeru nacionālais parks, atrodas ~ 1,6 km attālumā. Tuvākais mikroliegums, kas izveidots augu sugas aizsardzībai, atrodas ~2,6 km attālumā. Tuvākais īpaši aizsargājamais biotops “Mežainas piejūras kāpas” atrodas ~ 10 m attālumā blakus esošajā īpašumā piejūras kāpu joslā. Tuvākā īpaši aizsargājamās augu sugas atradne atrodas ~ 720 m attālumā. Tuvākais valsts nozīmes aizsargājamais koks (dižkoks), atrodas aptuveni 190 m attālumā.

Teritorija daļēji apbūvēta, senāk izmantota saimnieciskām vajadzībām, sastopami galvenokārt ruderāli - cilvēku veidoti un uzturēti, biotopi.

Saskaņā ar atzinuma secinājumiem, teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi vai retas un aizsargājamās augu sugas. Īpašumos aug vairāki lieli lapu koki – oši, kļavas. Kaugurciema ielas tuvumā saglabājusies lielu apjomu sasniegusi parastā kļava. Detālplānojuma izstrādes gaitā apsekojot teritoriju un veicot parastās kļavas apkārtmēra mērījumu, tika secināts ka minētā kļava ir sasniegusi 4,00 metru apkārtmēru, kas atbilst aizsargājamā koka statusam, atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 2.pielikumam.

Par dižkoku kļūst katrs koks, kas ir sasniedzis normatīvajos aktos noteikto apkārtmēru vai garumu. Neatkarīgi no tā, vai dižkoks ir attiecīgi apzīmēts dabā, īpašniekam ir jānodrošina tā aizsardzība. Lai atpazītu dižkoku, zemes īpašniekam ir divas iespējas. Viena ir pašam 1,3 metru augstumā no zemes izmērīt stumbra apkārtmēru, piefiksēt rādījumu, nofotografēt koku un atsūtīt fotogrāfiju DAP. Pēc šiem materiāliem DAP eksperti var teorētiski pateikt, vai šis koks ir vai nav dižkoks.

Otra iespēja ir rakstiski lūgt DAP ierasties un novērtēt konkrēto koku. Pēc šāda rakstiska lūguma saņemšanas DAP mēneša laikā ir jāapseko koks dabā un jāatbild vēstules rakstītajam par konstatēto.

Detālplānojuma izstrādes gaitā Dabas aizsardzības pārvalde 13.05.2020. apsekoja teritoriju un konstatēja, ka Kaugurciema ielas tuvumā atrodas valsts nozīmes aizsargājams koks – dižkoks, parastā kļava *Acer platanoides* ar apkārtmēru 1 m augstumā virs zemes 3,83 m. Dižkoks ir reģistrēts Dabas datu pārvaldības sistēmā Ozols.

Plānotā aizsargjosla ap parasto kļavu (konstatēto dižkoku) norādīta grafiskajā materiālā.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļa robežojas ar Kaugurciema ielu, neliela daļa zemesgabala rietumos robežojas ar Glūdas ielu, austrumu un rietumu robeža robežojas ar savrupmāju apbūves teritorijām, austrumu pusē atrodas iebraucamā ceļa daļa no zemesgabala Glūdas ielā 26.

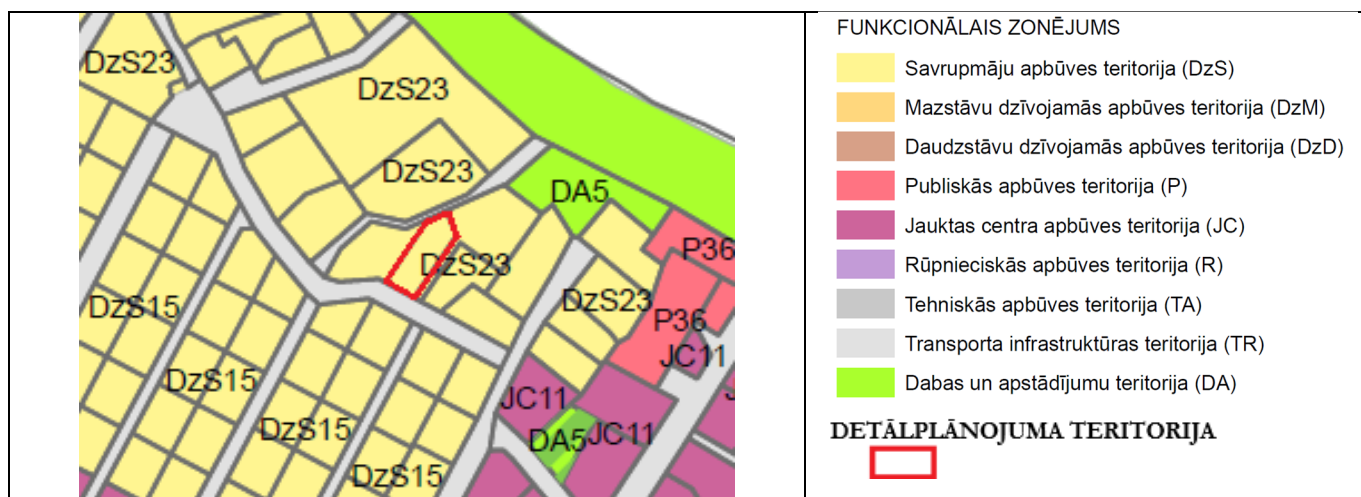
Ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2020.gada 4.jūnija lēmumu Nr.14-9/85 tika mainīta adrese zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 13000191621, no Kaugurciema iela 41B, Jūrmala, uz adresi Kaugurciema iela 34, Jūrmala. Kā arī mainīta adrese ēkām ar kadastra apzīmējumiem 13000191610002, 13000191610004 no Kaugurciema iela 41B, Jūrmala, uz adresi Kaugurciema iela 34, Jūrmala.

Saskaņā ar Būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem, detālplānojuma teritorijā atrodas kūts ar kadastra apzīmējumu 13000191610004 - apbūves laukums 91,8 kv.m., būvtilpums 239 kub.m.; puspagrabs ar kadastra apzīmējumu 13000191610002 - apbūves laukums 62,1 kv.m., būvtilpums 130 kub.m.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Zemesgabals Kaugurciema ielā 34, Jūrmalā (agrāk Kaugurciema ielā 41B, Jūrmalā), saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23)**, Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

Teritorijas plānojuma TIAN 336.punkts nosaka, ka „Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, 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.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojanas nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus zemesgabalā, lai apbūve iekļautos Kaugurciema apbūves struktūrā.

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23) atļautā izmantošana

	Funkcionālajā zonā DzS23 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS23 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002).	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizmantošanas veidi	Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts.	Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts.

	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams. Publiskā ārtelpa nav paredzēta
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)	1500 m ²	Zemesgabala sadalīšana nav atļauta
Maksimālais apbūves blīvums	15% atbilstoši TIAN 10.pielikumam Apbūves blīvums funkcionālajā zonā DzS23	15%
Apbūves augstums	10 m	10 m
Stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2 stāvi (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam)	dzīvojamai ēkai 2 stāvi dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs
Maksimālā apbūves intensitāte	30 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)	30 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	60% (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	60%

Papildizmantošana – teritorijas izmantošanas veids, kas ir pakārtots funkcionālajā zonā noteiktajam galvenajam izmantošanas veidam, to uzlabo vai veicina (Ministru kabineta noteikumi Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 2.20.punkts).

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības numurs 6086). Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības nr.6086) ir apstiprināts ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128. Laika posmā no 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.



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”.

Atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” teritorijā esošās ēkas ir nevērtētas būves vai palīgbūves bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Atbilstoši TIAN 2484.punktam - kā būves bez kultūrvēsturiskas vērtības ir klasificētas būves, kuras no vēsturiskās arhitektūras aizsardzības viedokļa nav nepieciešams saglabāt.

Attiecībā uz šo ēku nojaukšanu ievēro šādas prasības:

- ja paredzēts nojaukt ēku, kas vecāka par 50 gadiem, pirms tam veic šīs ēkas arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju;
- par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildus izpēti.

Lēmumu par ēku un būvju nojaukšanu, pamatojoties uz ēku un būvju īpašnieka iesniegumu, pieņem Jūrmalas pilsētas dome saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Pieņemot

[illegible]

Kaugurciema teritorijā saglabā vēsturisko pilsēt būvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu. Teritorijā aizliegts grozīt esošās ielu sarkanās līnijas.

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa “Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības Nr.6086) teritorijā, tad teritorijas attīstībai ir saistošas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo ēku apjomu analīze. Apjomu analīzē ir iekļautas tuvākās apbūvētās zemes vienības detālplānojuma teritorijai, tādā veidā tiek atspoguļota pašreizējā pilsētībūvnieciskā situācija Kaugurciema rajonā, kur vienkopus pastāv gan vēsturiskā apbūve, kurai raksturīgi nelieli apjomi, gan jaunā apbūve, kurai raksturīgāki lielāki apjomi.

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



Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības

Nr.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Būvapjoms m ³
1.	Kaugurciema iela 43, Jūrmala	13000191609 001	342
2.	Glūdas iela 24, Jūrmala	13000191611 001	427
3.	Kaugurciema iela 41, Jūrmala	13000191610 001	348
4.	Kaugurciema iela 40A, Jūrmala	13000191614 001	1272
5.	Kaugurciema iela 40, Jūrmala	13000191613 001	450
Kvartāla būvapjoms			2839.0 m ³
Vidējais būvapjoms			568 m ³
20% apjoma palielinājums			114 m ³

Aprēķina jaunbūvējamās vai pārbūvējamās ēkas būvapjoms 682 m³.

Blakus kvartālā, zemesgabalā Zvārtas ielā 26 atrodas liela bijusī ražošanas ēka – zivju apstrādes cehs ar būvapjomu 6060 m³. Savukārt pie Kaugurciema ielas esošās dzīvojamās ēkas apjoms Kaugurciema ielā 40A ir 1272 m³.

Plānotās ēkas būvprojekts nepasliktinās esošo kultūrvidi arī pieļaujot tādu apjomu, kas sasniegtu ēkas Kaugurciema ielā 40A esošo ēkas apjomu.

Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide - 3 metru attālumā no Kaugurciema ielas un Glūdas ielas sarkanajām līnijām, apbūves līnija - 4 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas austrumu un rietumu robežām. Zemesgabalā perspektīvā iespējams izvietot vienu dzīvojamo ēku (bijušās kūts vietā) un atļauts veikt pagriba pārbūvi, saglabājot esošo apjomu dižkoka aizsargjoslā. Iespējams izmantot arī TIAN noteiktās papildizmantošanas funkcijas.

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāizvēlas atbilstoši Kaugurciema rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

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.

Detālplānojuma risinājums nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu, kā to prasa TIAN 2467.punkts:

- ☐ tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;

□ tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: esošais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi.

□ tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi.

Teritorijas plānojuma TIAN 344.punkts nosaka, ka teritorijā ir jāsaglabā vēsturiskā pilsētībūvnieciskā struktūra – ielu tīklu plānojums. Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā ielas daļa ir raksturojama kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posms kalpo piekļūšanai pie esošajiem īpašumiem. Piekļūšana risināma no Kaugurciema ielas, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas TIAN, 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.

Kaugurciema ielas sarkanās līnijas pie detālplānojuma teritorijas ir 15 m.

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

Esošos satiksmes risinājumus detālplānojuma ietvaros nav paredzēts mainīt.

1.5. TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Kaugurciema iela pie detālplānojuma teritorijas
Iebrauktuve uz zemesgabalu Glūdas ielā 26



Parastā kļava uz Kaugurciema ielā 34
(agrāk 41B) un Glūdas ielā 26 īpašumu robežas



Piebraucamais ceļš zemesgabalam
Glūdas ielā 26



Piebraucamais ceļš zemesgabalam
Glūdas ielā 26 gar Kaugurciema iela 34
(agrāk 41B) austrumu robežu



Skats no zemesgabala Kaugurciema ielā 34
(agrāk 41B) uz blakus esošo apbūvi rietumu
pusē



Puspagrabs Kaugurciema ielā 34 (agrāk 41B)



Kūts ēka Kaugurciema ielā 34 (agrāk 41B),
skats no blakus īpašuma Glūdas ielā 26



Kūts ēka Kaugurciema ielā 34 (agrāk 41B),
skats no pagalma teritorijas



Kūts ēka Kaugurciema ielā 34 (agrāk 41B),
skats no Glūdas ielas uz ziemeļiem



Kūts ēka Kaugurciema ielā 34 (agrāk 41B),
skats no Glūdas ielas uz dienvidiem

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.

Vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010603).

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).

Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – (kods 7311090900).

Aizsargājama koka (dižkoka) teritorija (kods 7313080300)

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. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotā ēku un būvju izvietojuma zemesgabalā, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu 0,4 MPa, ko paredzēts izbūvēt Kaugurciema ielā. Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās nosaka tehniskā projekta ietvaros. Tehniskie noteikumi konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasāmi Sabiedrības Gāzapgādes attīstības Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Elektronisko sakaru tīkli.

Elektronisko sakaru tīklu pieslēgums veidojams no Kaugurciema ielā plānotajiem SIA „Tet” 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 „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Pieslēgums pie SIA “Tet” tīkliem iespējams ar bezvadu tehnoloģiju.

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

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

Elektroapgāde

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esošie AS “Sadales Tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (zemsprieguma kabeļlīnijas Z-225-17 posmi un sadalne K273037);

Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu elektrotīklu kabeļu izvietojumu sarkano

līniju joslā. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā.

Izstrādājot būvprojektu, 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 jebkādus 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 Kaugurciema 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".