

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabaliem Cīruļu ielā 16, Jūrmalā, kadastra Nr.13000150503, un Cīruļu ielā 18, Jūrmalā, kadastra Nr.13000150502, uzsākta pamatojoties uz zemesgabalu īpašnieku ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2018.gada 18.janvāra lēmumu Nr.27 (protokols Nr.11, 34.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Cīruļu ielā 16, Jūrmalā un Cīruļu ielā 18, Jūrmalā” (turpmāk Lēmums Nr.27).

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 2451.7.apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā, ja plānots sadalīt vairāk kā divās zemes vienībās un apbūvēt esošu meža teritoriju, kas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteikta kā apbūves teritorija.

Detālplānojums zemesgabaliem Cīruļu ielā 16, Jūrmalā un Cīruļu ielā 18, 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).

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, (09.03.2018.,Nr.4.5-07/1764);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (20.02.2018., Nr.4.3.1/2098);
- Veselības inspekcija, (28.02.2018., Nr.2.3.3-4/5041/127);
- SIA “Lattelecom”, (21.02.2018., Nr.37-9-10/31/3247);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (20.02.2018., Nr.1-2/29);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (20.02.2018., Nr.1-2/);
- AS “Sadales tīkls”, (20.02.2018., Nr.309500-05.02/478; 21.02.2020., Nr.104383209);
- AS „Gasol”, (07.03.2018., Nr.15.1-2/742);
- Domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (16.02.2018., Nr.1.1-33/653);
- Domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (26.02.2018., Nr.4.3-17/5);
- Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (22.02.2018., Nr.14-1/489);
- Valsts meža dienests, (05.03.2018., Nr.VM5.7-7/204);

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 atzinumi detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2019.gada 27.jūnijā. Eksperte Inga Straupe, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.022 – derīgs līdz 24.07.2023.;
- SIA „LIPSBERGS” 2017.gada aprīlī izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5).

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I. sējums.

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

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

2.Grafiskā daļa -

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

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

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

II. sējums.

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

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

III. sējums.

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Domes Lēmumu Nr.27 un lēmuma 1.pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - detālplānojumā izvērtēt priekšlikumu izveidot no zemesgabaliem Cīruļu ielā 16, Jūrmalā un Cīruļu ielā 18, Jūrmalā piecus atsevišķus zemesgabalus, paredzot tos apbūvei un nodrošinot atsevišķa piebraucamā ceļa izveidošanu, maksimāli respektējot vides un dabas aizsardzības prasības, nosakot apbūves vietas, kas apbūves rezultātā mazinātu ietekmi uz vidi un meža ainavu, un ievērojot teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS4 un DzS17) noteiktās prasības zemesgabalu veidošanai, nosakot katrai zemes vienībai apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, piekļuves iespējas atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS4 un DzS17) prasībām.

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.

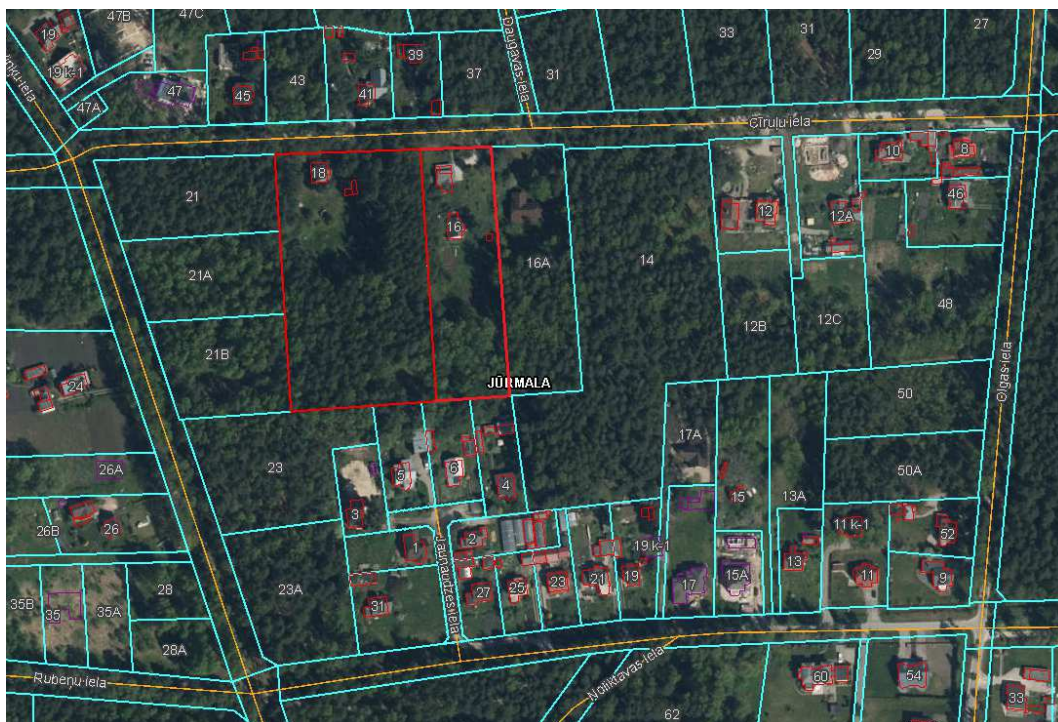
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma TIAN, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- zemesgabalu sadalījuma priekšlikumu;
- 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 divi zemesgabali Cīruļu ielā 16 un Cīruļu ielā 18, kas atrodas Jūrmalā, Valteros, kvartālā starp Cīruļu ielu, Viņķu ielu, Rubenīšu ielu un Olgas ielu. Rajons raksturojams, kā savrupmāju apbūves teritorija, kuru iekļauj „priežu parka” meža teritorijas. Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 9 kilometru attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra. Ziemeļu virzienā, 1,3 kilometru attālumā, no detālplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija „Vaivari”, 2,2 kilometru attālumā, no detālplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija „Asari”.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža robežojas ar Cīruļu ielu, austrumu un dienvidu robeža robežojas ar savrupmāju apbūves teritorijām, rietumu pusē atrodas neapbūvētas savrupmāju apbūvei paredzētas teritorijas.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- ziemeļos robežojas ar Cīruļu ielu, kadastra apzīmējums 13000150537, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- rietumos robežojas neapbūvētiem zemesgabaliem, kadastra apzīmējums 13000150090, 13000150091, 13000150092, zemesgabala īpašnieki – fiziskas personas;
- austrumos robežojas ar zemesgabalu, kadastra apzīmējums 130000150553, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- dienvidos robežojas ar zemesgabalu, kadastra apzīmējums 130000150512, zemesgabala īpašnieks – juridiska persona; un zemesgabaliem kadastra apzīmējums 13000150515, 13000150516, 13000150517, zemesgabala īpašnieki – fiziskas personas.

Detālplānojuma teritorijā iekļautie zemesgabali ir apbūvēti, tiem ir taisnstūra forma, teritorijas ir bez izteikta reljefa.

Saskaņā ar kadastra informācijas datiem, detālplānojuma teritorijā atrodas:

Adrese	kadastra numurs	zemesgabala platība/ kv.m	ēkas	Ēku apbūves laukums
Cīruļu iela 16	13000150503	5317	13000150503001- dzīvojamā ēka 13000150503002- garāža 13000150503003- saimniecības ēka 13000150503005- pagrabs	111,7 26,3 82,8 23,7
Cīruļu iela 18	13000150502	10950	13000150502001- dzīvojamā ēka 13000150502002- šķūnis 13000150502002- šķūnis	96,1 13,6 18,2

Kopējais ēku apbūves laukums zemesgabalā Cīruļu ielā 16 ir 244,5 kv.m; zemesgabalā Cīruļu ielā 18 ir 127,9 kv.m.

Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem Cīruļu ielā 18, kadastra Nr.13000150502 daļā teritorijas atrodas mežs. Īpašumam 2008.gadā ir veikta meža inventarizācija. Mežs īpašumā sastāda 0,68 ha. Meža inventarizācija saskaņā ar Meža likuma prasībām ir spēkā esoša.

Īpašumam Cīruļu ielā 16 2019.gada 10.septembrī ir veikta Meža inventarizācija. Inventarizāciju sagatavoja AB Timber. Mežs īpašumā sastāda 0,16 ha.

2019.gada 27.jūnijā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja vides eksperts Inga Straupe sert. Nr. 022.

Pēc datu pārvaldības sistēmas "Ozols" esošās informācijas objekta teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī platība tieši nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Tuvākā īpaši aizsargājamā dabas teritorija – Ķemeru nacionālais parks atrodas ~ 5km attālumā. Paredzētā darbība minēto teritoriju neietekmēs.

Atbilstoši sniegtajiem atzinumiem detālplānojuma teritorijā netika konstatēti:

- īpaši aizsargājamās un retās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi,
- Latvijā īpaši aizsargājami biotopi un Eiropas Savienības aizsargājami biotopi:

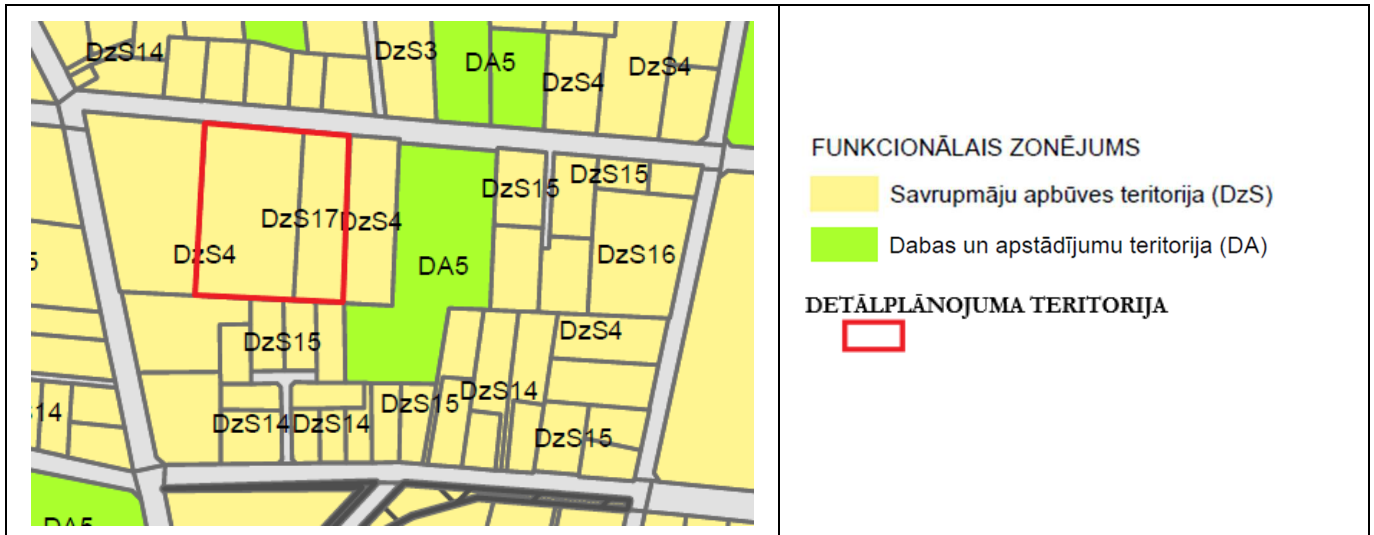
Īpašumā Cīruļu ielā 18, parastās priedes audze saudzējama un raksturīgās ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai.

Piegulošās Cīruļu ielas sarkano līniju platums pie detālplānojuma teritorijas ir 20m. Cīruļu ielai ir grants segums, bez gājējiem paredzētās ietves. Cīruļu iela detālplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēta.

Cīruļu ielas sarkanajās līnijās atrodas elektronisko sakaru tīkli, elektrotīkli, ielu apgaismojums.

Zemesgabals Cīruļu ielā 16, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS17) un zemesgabals Cīruļu ielā 18, Jūrmalā atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS4).

Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 291.punkts un 180.punkts nosaka, ka Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kura galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.



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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS17) un (DzS4), atļautā izmantošana ir** atbilstoši TIAN 292., 293., 294., 295.punktam un 181., 182., 183. un 184.punktam:

- Teritorijas galvenie izmantošanas veidi
 - Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.
 - Vasarnīcu apbūve (11002).
- Teritorijas papildizmantošanas veidi
 - Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
 - Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

(DzS17) Plānotie apbūves rādītāji teritorijā atbilstoši TIAN prasībām:

- apbūves augstums 12 metri, 2,5 stāvi;
- apbūves blīvums – 25%.

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība -2200 m²

(DzS4) Plānotie apbūves rādītāji teritorijā atbilstoši TIAN prasībām:

- apbūves augstums 12 metri, 2,5 stāvi;
- apbūves blīvums – 12%.

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība -3000 m²

TIAN 9.pielikuma 17.punkts, 1.tabula un 2.tabula 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 (DzS17) ir 65%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei 50%, atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā (DzS4) ir 31%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei 63%.

1.4. TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Cīruļu iela, skats no rietumiem



Esošā ēka Cīruļu ielā 18, detālplānojuma
teritorijas rietumu robeža



Ēka Cīruļu ielā 18, skats no detālplānojuma
teritorijas ziemeļu puses



Esošā apbūve Cīruļu ielā 18, skats no
pagalma teritorijas



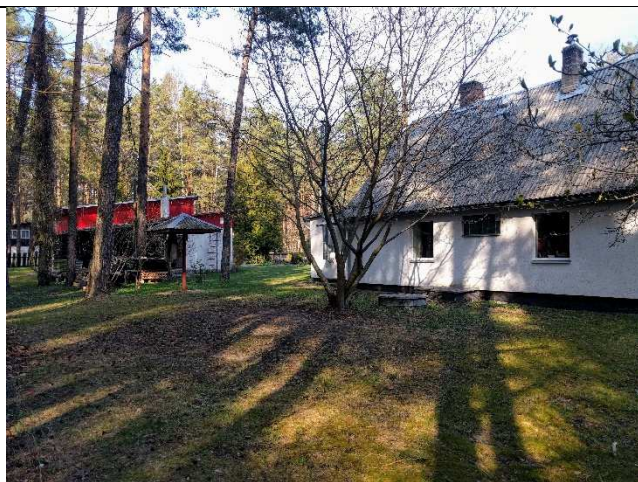
Esošā iebrauktuve Cīruļu ielā 16



Esošā iebrauktuve Cīruļu ielā 18



Robeža starp zemesgabaliem
Cīruļu ielā 16 un Cīruļu ielā 18.
Plānotā piebraucamā ceļa vieta



Esošā apbūve Cīruļu ielā 16 ar skatu no pagalma
teritorijas



Pagalma teritorija Cīruļu ielā 16.
Apbūves vieta plānotajā zemesgabalā.



Pagalma teritorija Cīruļu ielā 16, pagalma un
meža zemes teritorijas robeža dienvīdus pusē



Pagalma teritorija Cīruļu ielā 18, detālplānojuma
teritorijas dienvīdus pusē. Teritorija, kas ir ārpus
meža zemes zemesgabala DA daļā.
Apbūves vieta plānotajā zemesgabalā.



Pagalma teritorija Cīruļu ielā 18,
zemesgabala vidus daļā, kas ir ārpus meža
zemes. Apbūves vieta plānotajā zemesgabalā.



Pagalma teritorija Cīruļu ielā 18.

Zemesgabala vidus daļā, kas ir ārpus meža zemes. Apbūves vieta plānotajā zemesgabalā.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas D4 kategorijas ielas – Cīruļu ielas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās/plānotās iebrauktuves un plānotais piebraucamais ceļš no Cīruļu ielas. Cīruļu ielas sarkanās līnijas ir 20 m.

Cīruļu iela ir D4 kategorijas iela, iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo transporta savākšanai no vietējām ielām. Tai nozīmīga ir arī pieklūšanas un uzturēšanās funkcija.

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.

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 „Zemes ierīcības plāns” 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).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

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

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 2451.7.apakšpunkts nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā, ja plānots sadalīt vairāk kā divās zemes vienībās un apbūvēt esošu meža teritoriju, kas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteikta kā apbūves teritorija. Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības.

Teritorijas plānojuma TIAN 296.punkts nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā (DzS17) ir 2200m²; TIAN 186.punkts nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā (DzS4) ir 3000m².

Izstrādātais detālplānojuma projekts paredz zemesgabalu Cīruļu ielā 16 sadalīt divās daļās, un zemesgabalu Cīruļu ielā 18 sadalīt trīs daļās, kā arī paredz veidot iebraucamo ceļu sarkanajās līnijās no abu minēto zemesgabalu daļām, nodrošinot piekļūšanu plānotajiem zemesgabaliem. Detālplānojumā noteikti apbūves rādītāji, atļautā izmantošana un izmantošanas aprobežojumi, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli, iegūstot pozitīvu un kvalitatīvu ietekmi uz dzīves vides kvalitāti konkrētajā īpašumā.

Adrese	Zemesgabala platība	Funkcionālais zonējums	Apbūves augstums	Apbūves blīvums	Intensitāte	Minimālā brīvā zaļā teritorija
Cīruļu iela 16	2313 m²	DzS17	12 metri, 2,5 stāvi	25%	65%	50%
Cīruļu iela 16B	2700 m²					
Cīruļu iela 18	3434 m²	DzS4	12 metri, 2,5 stāvi	12%	31%	63%
Cīruļu iela 18A	3386 m²					
Cīruļu iela 18B	3649 m²					
Piekļuves nodrošināšanai zemesgabaliem Cīruļu iela 16B, Cīruļu iela 18A un Cīruļu iela 18B tiek veidots piebraucamais ceļš 786 m². Piebraucamā ceļa platums plānots 8m, tas noslēdzas ar apgriešanās laukumu 12m x 12m.						
Pēc detālplānojuma apstiprināšanas adreses plānotajām zemes vienībām piešķir Pašvaldība atbilstoši 2015.gada 8.decembra MK noteikumu Nr.698 „Adresācijas noteikumi” prasībām.						

Pēc īpašuma sadalīšanas jaunizveidotajām zemes vienībām, kurās atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekam jāveic atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka Ministru kabineta noteikumu Nr.384 „Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” 34.punkts, un dati jāiesniedz Valsts meža dienesta mežniecībā reģistrēšanai Meža valsts reģistrā.

Plānotām zemes vienībās tiek noteikta atļautā izmantošana savrupmāju un vasarnīcu apbūve, saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru. Apbūves rādītāji

zemesgabalos noteikti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS4) un (DzS17). Detālplānojumā ir noteiktas plānotās apbūves izvietojuma zonas. Perspektīvi katrā zemesgabalā iespējams izvietot vienu vai divas dzīvojamās ēkas (TIAN 108.1.apakšpunkts). Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, tādējādi veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, kuru veido būvlaide 3 metru attālumā no Cīruļu ielas un iebraucamā ceļa sarkanajām līnijām, apbūves līnija 4 metru attālumā no kaimiņu zemes vienībām. Detālplānojuma risinājumā ir noteikta plānotā ēkas izvietojuma zona izvēlēta maksimāli izmantojot no meža zemes brīvās teritorijas, norādot ieteicamo ēkas izvietojumu. Būvprojektā precizējams ēkas novietojums un apjomu proporcijas, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes, iekļaujoties kopējā “priekšu parka” rajona apbūves raksturā.

Plānotās apbūves īstenošanai, piebraucamā ceļa izbūvei un inženierkomunikāciju izbūves nodrošināšanai nepieciešama meža zemes atmežošana. Meža zemes atmežojamās platības, apbūves izvietojumam, teritorijas labiekārtojumam un inženierkomunikāciju izbūvei, nosakāmas turpmākajā projektēšanas gaitā un veicama atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai.

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 Attīstības pārvaldes Vides nodaļas 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. Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības, priekšroka dodama Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem.

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

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

Gāzes apgāde.

Cīruļu ielā nav izbūvēts gāzes vads. Detālplānojumā paredzēta perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4MPa novietne ielu sarkanajās līnijās, atbilstoši Latvijas Valsts standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem.

Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam atsevišķi paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

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

Elektronisko sakaru tīkli.

Elektronisko sakaru tīklu pieslēgums veidojams no Cīruļu ielā esošajiem SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem.

Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem, kā arī ievērojot LR „Aizsargjoslu likuma” 14.panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35.panta (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 43.panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.

Visi būvprojekti SIA Tet elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA Tet, bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi

tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

Privātiem elektronisko sakaru tīkliem, kurus paredzēts pieslēgt SIA Tet vai jebkuram citam publiskajam elektronisko sakaru tīklam, jāatbilst Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas apstiprinātajiem „Noteikumiem par privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanu publiskajam elektronisko sakaru tīklam” (SPRK 22.09.2010. Padomes sēdes lēmums Nr.1/16, protokols Nr. 34, 10.p), kuros norādīta privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanas kārtība.

Ja ar privātā tīkla īpašnieku noslēgts līgums „Par elektronisko sakaru tīkla robežu”, tad iekšējie telpu un teritoriju elektronisko sakaru tīklu izbūves darbi jāveic ēkas vai teritorijas īpašniekam vai valdītājam saskaņā ar šo noslēgto robežlīgumu.

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

Siltumapgāde.

Teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

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

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

Meliorācija un vertikālais plānojums

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

Ūdensapgāde un kanalizācija

Cīruļu ielā nav izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli.

Perspektīvā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana būs iespējama, pieslēdzoties ES kohēzijas fonda un SIA “Jūrmalas ūdens” līdzfinansētā projekta “Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstība IV kārtā” 2. būvprojekta posmā Majori – Vaivari projektējamām komunikācijām Cīruļu ielā.

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

Cīruļu ielas šķēršprofilā shematiski norādītas komunikāciju novietnes ielu sarkanajās līnijās.

Elektroapgāde

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā neatrodas esošie AS “Sadales Tīkls” piederošie elektroapgādes objekti.

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

Detālplānojumā izstrādāta paredzēto objektu elektroapgādes shēma, norādīta kabeļu izvietojuma zona, kabeļu komunikācijas sadalnes un uzskaites sadalnes pie plānoto zemesgabalu robežām.

2020.gada 21.februārī ir saņemti Elektroietaišu ierīkošanas tehniskie noteikumi Nr.104383209, kas paredz 0,4 kV elektroietaišu izbūves nosacījumus, un norādījumus būvprojektētājam.

Barošanas avots – 110kV A/ST. Nr152 -Sloka; 20kV Līnija L21. Cīruļu ielā plānojamā zemesgabala iebrauktuves tuvumā uzstādīt kabeļu komunikācijas sadalni K3-22-001, kuru pieslēgt esošajai ZS KL LUKS_3609 ÷ LUKS_3610; Pie zemesgabala Nr.3 un Nr.4 robežas uzstādīt uzskaites sadalni U1-2/63+C1+P1(25A+25A). Izbūvēt ZS KL A1-35 no projektējamās kabeļu sadalnes K3-22-001 līdz projektējamām uzskaites sadalnēm U1-1/63 un U1-2/63. Projektējamo slodzi 3X16kW (25A) pieslēgt IUS-2/63 un U1-1/63, izbūvējot līdz slodzes vietai nepieciešamā šķērsriezuma sistēmas lietotāja EPL.

Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m – 0,6m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Elektrotīklu izvietojumu paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pēc tīklu izbūves komunikācijām nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjosla likuma prasībām.

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” un 45.panta “Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” 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.

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

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārveidšanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS “Sadales Tīkls” tehniskos noteikumus. Atbilstoši Enerģētikas likuma 23.panta 2.daļai, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24.pantu energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja: 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta

ierīkošanai; 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu. Enerģētikas likuma 24.panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 191.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem. Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši noteikumu 3.punktam lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

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”.

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

Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no plānotās centralizētās ūdensapgādes sistēmas Cīruļu 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".