

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1 IEVADS

2005. gadā bija saskaņots un apstiprināts „Detālplānojums kvartālam Dubultos starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Gončarova un Akas ielām un pludmali”, kurš bija izstrādāts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 31.marta lēmumu Nr.204.

2005.gada 13.oktobrī tika izdoti Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr.21 „ Par detālplānojuma projekta Jūrmalā, kvartālam starp Zigfrīda Meierovica prospektu, Gončarova un Akas ielām un pludmali, saistošās daļas apstiprināšanu” – „ Saistošie noteikumi Nr21 “.

Zemesgabals Aspazijas ielā 2, Jūrmalā (iepriekš Akas iela 2) ietilpst apstiprinātā detālplānojuma teritorijā.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Aspazijas ielā 2, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala līdzīpašnieku ierosinājumu, paredzot atļauto izmantošanas un apbūves rādītājus atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam. Detālplānojuma izstrāde uzsākta pamatojoties uz Jūrmalas domes 2020. gada 27.augusta lēmumu Nr.405 (protokols Nr.13, 32 punkts).

Detālplānojuma grozījumi ir izstrādāti saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” prasībām un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 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)

Detālplānojums ir izstrādāts uz 2019.gada inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti M1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (SIA „INTRA MTD”) un kvartāla situācijas plāna, izsniegta 07.01.2021 Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „ Teritorijas attīstības un 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“;
- Teritorijas plānojumu.

1.2 DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paredzēt ēku izvietojuma nosacījumus, kā arī noteikt apbūves rādītājus – apbūves blīvumu, intensitāti, augstumu zemesgabalā un plānoto (atļauto) izmantošanu, pamatojoties uz Teritorijas plānojumu, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajām prasībām.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, piemērojot spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves parametrus un izstrādāt nosacījumus būvapgoma izvietojumam, vienlaicīgi garantējot zemes īpašnieku tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, bet sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

1.3 DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojuma uzdevums ir izdots kā 1.pielikums pie Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada 27.augusta lēmuma Nr.405 (protokols Nr.13, 32 punkts).

Galvenais detālplānojuma mērķis – piemērot spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktus apbūves parametrus un izstrādāt nosacījumus būvapgoma izvietojumam, t.sk.

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus;
- plānoto apbūves zonu;
- zonas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženierapgādes nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķi .

1.4 TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Apskatāmā teritorija – zemesgabals Aspazijas ielā 2, Jūrmalā atrodas Dubultos starp Zigrīda Meierovica prospektu, Gončarova ielu, Aspazijas ielu un pludmali. Zemesgabala kadastra apzīmējums – Nr.13000101726, platība – 4688 m².

Detālplānojumā, kurš bija apstiprināts 2005.gadā un aptver visu kvartāla teritoriju, bija iekļauts arī apskatāmais zemesgabals (kura apbūves parametri netika mainīti).

Saskaņā 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”, kuros veikti grozījumi atbilstoši domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 ”Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk Saistošie noteikumi Nr.8) zemesgabals Aspazijas ielā 2, Jūrmalā atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (kods 7314010114).

Uz zemesgabala esošai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1726 002 Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētais galvenais lietošanas veids ir triju vai vairāku dzīvokļu mājas (kods 1122) un būves tips ir daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas (kods 11220102). Būvdarbi veikti pamatojoties uz Domes būvvaldes 1998.gada 17.aprīlī izsniegto būvatļauju Nr.44. Ar 2010.gada 26.augusta Aktu (Kods 10 02665 0130000) daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Akas ielā 2, Jūrmalā, pieņemta ekspluatācijā.

Nekustamā īpašuma adrese mainīta pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 16.maija lēmumu Nr.312 “Par Akas ielas, Jūrmalā, nosaukuma maiņu”.

Šajā teritorijā nav paredzēta apbūve, ko veido triju vai vairāku dzīvokļu mājas. Saistošo noteikumu Nr.8 6.4.apakšpunkts paredz, ka teritorijas neatbilstoša izmantošana ir izmantošana, kas neatbilst Teritorijas plānojumā noteiktai atļautajai izmantošanai, bet ir likumīgi uzsākta līdz Teritorijas plānojuma spēkā stāšanās brīdim, tas ir, zemes vienībā atrodas ekspluatācijā nodotas būves. Atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.8 7.punktam Nekustamā īpašuma īpašnieks ir tiesīgs turpināt neatbilstošu izmantošanu, bet jebkuru jaunu būvniecību un cita veida izmantošanu veic tā, lai nepalielinātu neatbilstību šo saistošo noteikumu prasībām.

Šobrīd Zemesgabalam noteikts lietošanas mērķis - vienkārtīga un divkārtīga daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701). Detālpārojumā paredzēts noteikt zemesgabala daļai 1799 m² lietošanas mērķi – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

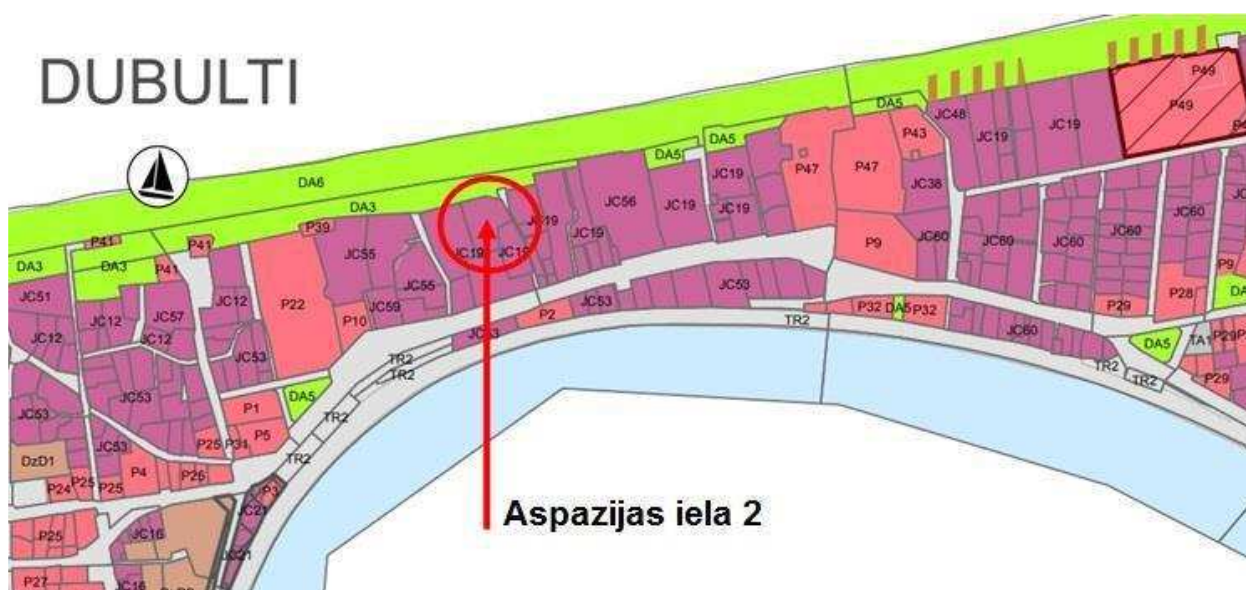
Zemesgabals robežojas no ziemeļiem ar pludmales ceļu, no austrumiem ar Aspazijas (Akas) ielu, no rietumiem ar zemesgabalu Zigrīda Meierovica prospektu 9 (kad.Nr.13000101701),

no dienvidiem ar nekustamo īpašumu Aspazijas ielā 4 (kad.Nr.13000101727) un Zigrīda .Meierovica prospektu 11 (kad.Nr.13000101727).

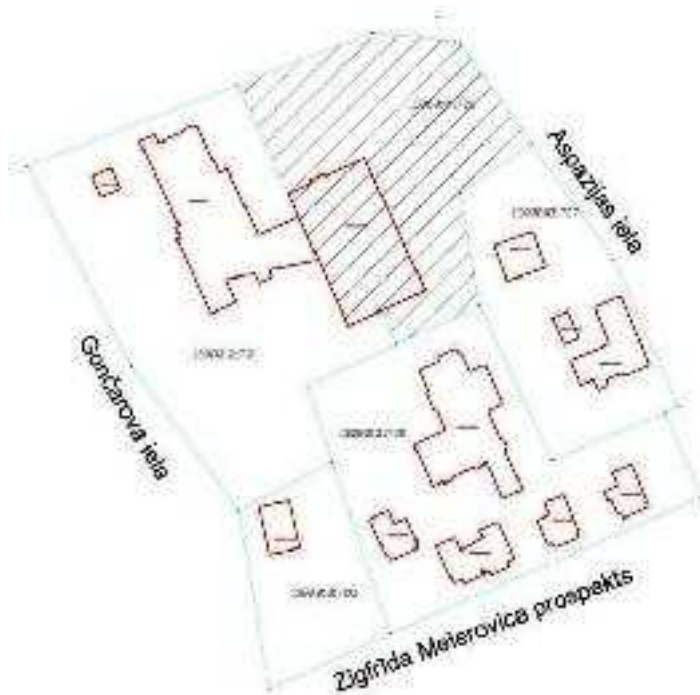
Objekta atrašanās vieta kartē



Objekta atrašanās funkcionālo zonu kartē



Objekta atrašanās vieta pilsētas kvartāla kartē



Uz zemesgabala atrodas 2 stāvu pārbūvēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kura sabloķēta ar 10 stāvu dzīvojamo māju Zigfrīda Meierovica prospektā 9. Lielākā zemes gabala daļa ir brīva no jebkādas apbūves. Ēkas lietošanas veids – 1120.

Zemesgabalā ir izteikts reljefs, kā dabīgs, tā arī mākslīgi izveidots 20. gadsimta 70- jos gados (akmens grots gruntsgabala dienvidu daļā), kad zemesgabala zaļā zona bija izmantojama kā atpūtas zona "Rakstnieku nama" viesiem. Tajā laikā arī nojaukta vasarnīca, kura atradās ziemeļu daļā pie Aspazijas ielas (sk. grafisko daļu).

Grots ir būve, kura izveidota esošajā reljefā (kāpā) ar šūnakmens atbalsta sienām augstumā no 0.6 m līdz 3 m. Tās veido pieeju pie paša grota apjoma, kurš veidots kā akmens mūra puskupols. Izveidotā ārtelpa nosepta ar zemes slāni, uz kura aug dažas priedes un krūmi.

Grotā atrodas 70- jos gados izveidotas koka mēbeles – galds un beņķi. Grota tehniskais stāvoklis ir labs.

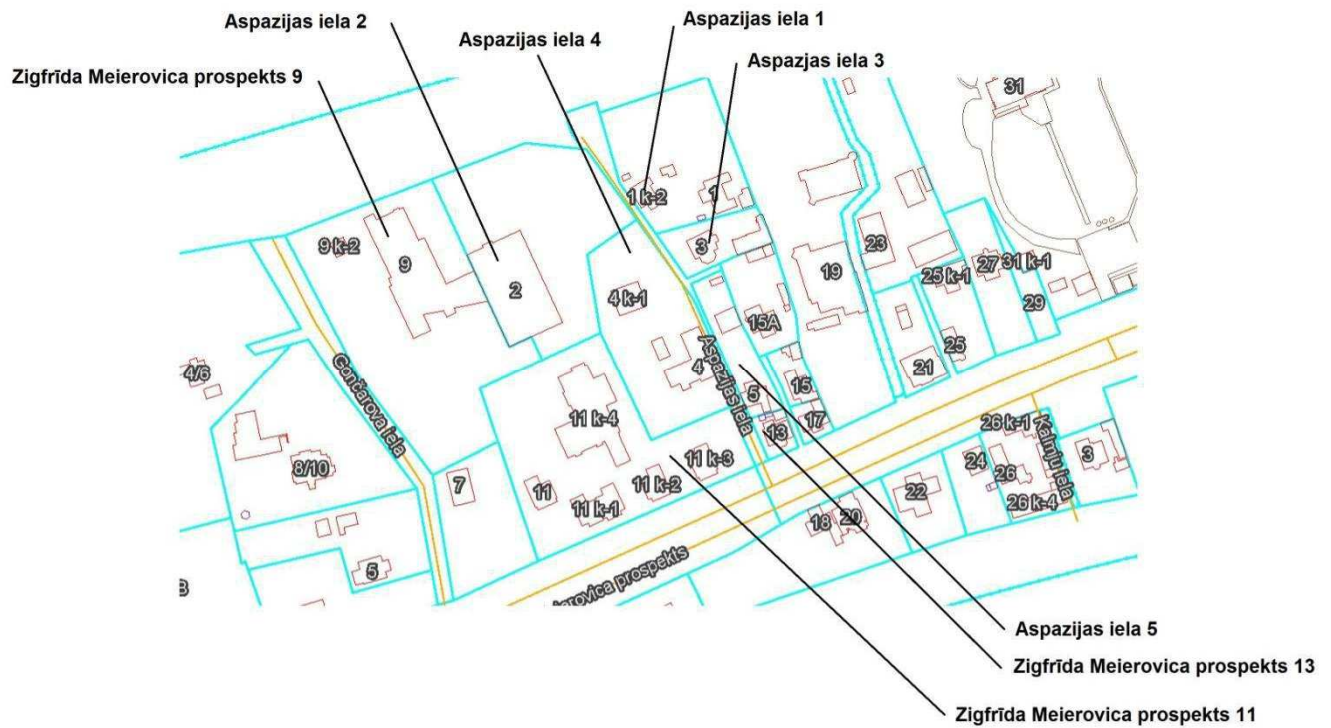
2005.gada detālplānojuma teritorija



DETĀLPLĀNOJUMA KVARTĀLA APBŪVES RĀDĪTĀJI

NR.	ADRESE	PLATĪBA, m ²	APBŪVES BLĪVUMS
①	AKAS IELA 2 (Kad.Nr.13000101726)	4688	22%
②	Z.MEIEROVICA PROSPEKTS 9 (Kad.Nr.13000101701)	6682	20%
③	AKAS IELA 4 (Kad.Nr.13000101727)	3208	21%
④	Z.MEIEROVICA PROSPEKTS 11 (Kad.Nr.13000101725)	5600	25%
⑤	Z.MEIEROVICA PROSPEKTS 11 (Kad.Nr.13000101725)	1815	15%

1.5 TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTOFIKSĀCIJA



ASPAZIJAS IELA 6



ASPAZIJAS IELA 1



ASPAZIJAS IELA 3



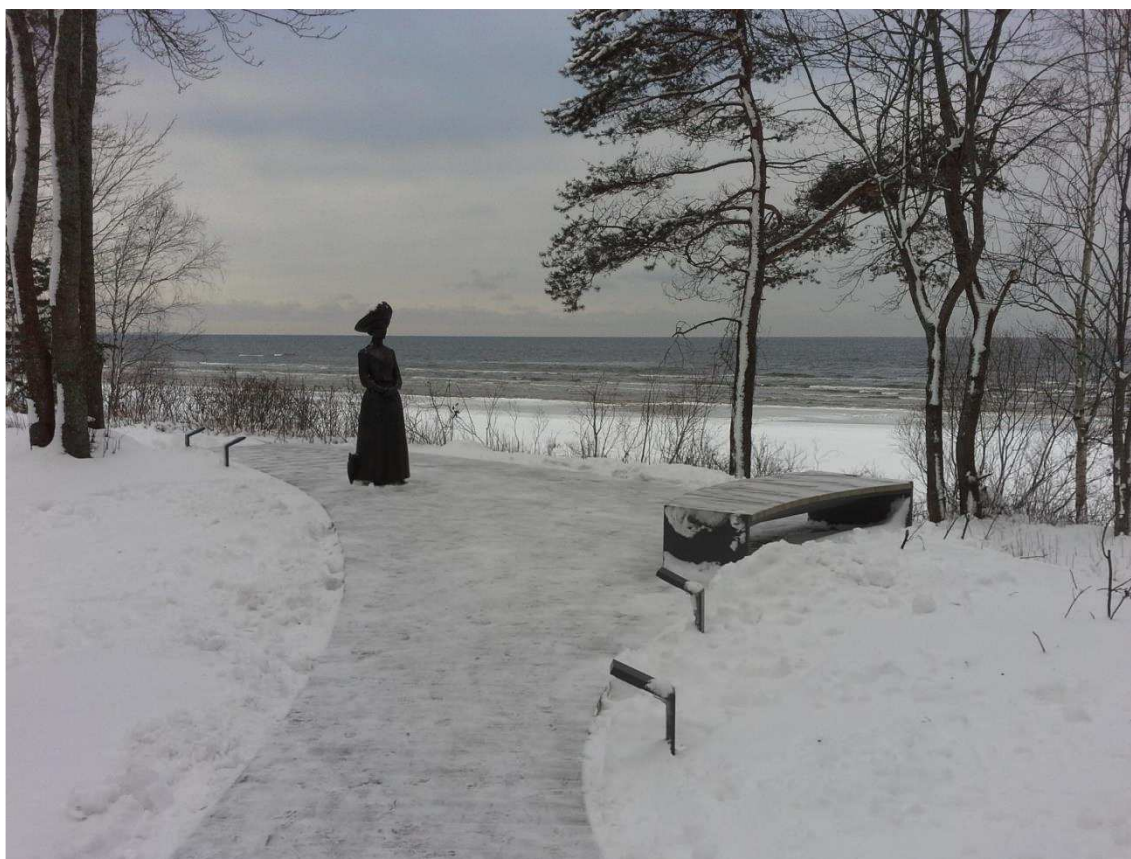
ZIGFRĪDA MEIEROVICA PROSPEKTS 11



ASPAZIJAS IELA 4



ASPAZIJAS IELA PIE JŪRAS









ASPAZIJAS IELA 2



ZIGFRĪDA MEIEROVICA PROSPEKTS 13



ZIGFRĪDA MEIEROVICA PROSPEKTS 9



ASPAZIJAS IELA 5



1.6 TRANSPORTS UN PIEKĻŪŠANA ZEMES GABALAM

Zemesgabals atrodas starp Gončarova un Aspazijas ielu. Piekļūšana zemesgabalam organizēta pa piebraucamo ceļu gar kāpu zonu no Gončarova ielas. Aspazijas iela grūti izbraucama sakarā ar izteikto reljefu un lielo koku daudzumu sarkano līniju zonā. Esošais piebraucamais ceļš nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai un atkritumu izvešanai.

Aspazijas iela – E kategorijas iela. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanas funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošais ir uzturēšanas funkcijas kvalitātes prasības.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1(Ceļa trase), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi), LVC 190-3 (Ceļa vienlīmeņa mezgli), kas nodrošina autotransporta un gājēju kustību.

1.7 ESOŠĀ INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Zemesgabala Aspazijas ielā 2, Jūrmalā esošā ēka ir pieslēgta pilsētas inženierapgādei:

1. elektroapgāde;
2. ūdensvads un kanalizācija;
3. siltumtīkls.

1.8 AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu. Esošās joslas parādītas grafiski uz grafiskās daļas lapām. Pēc inženieragādes izstrādātiem projektiem tiks noteiktas jaunas aizsargjoslas. Esošās aizsargjoslas noteiktas ar precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsargjosla:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – visa plānojamā teritorijā (kods 73110P300);
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla;
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Dubulti – Majori – Dzintari – Bulduri – Lielupe vasarnīcu rajonu teritorija (Nr. 6083); kods (7314010104)

Ekspluatācijas aizsargjoslas

Esošas ekspluatācijas aizsargjoslas parādītas projekta grafiskajā materiālā.

Zemesgabala īpašniekam ir jāievēro Aizsargjoslu liuma 35. panta " Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās" nosacījumi un prasības.

1.9 DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Detālplānojuma risinājumu zemesgabalam Aspazijas ielā 2, Jūrmalā, nosaka esošā apbūves situācija un zonas „Jauktas centra apbūves teritorija (JC19)” atļautā izmantošana. Ir noteikti un detalizēti apbūves rādītāji saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu noteiktām prasībām.

Detālplānojumā saskaņā ar darba uzdevumu paredzēts:

- Noteikt apbūves blīvumu līdz atļautajiem JC 19 teritorijā 25%;
- Izvietot jaunu objektu – savrupmāju zemesgabala ziemeļu zonā, kur saskaņā ar vēsturiskajiem materiāliem atradās 20. gadsimtā būvēta vasarnīca (skat. grafisko daļu).

Esošā divstāvu daudzdzīvokļu māja piebloķēta pie ēkas Zigfrīda Meierovica prospektā 9 un iekļauta esošajā izteiktajā reljefā.

Jaunbūves apjomu - viengimenes dzīvojamā māja (lietošanas veids 11001) paredzēts izvietot zemesgabala ziemeļu daļā pie satiksmes ceļa, kur līdz 20. gadsimta 70. gadiem atradās vecās vasarnīcas apjoms.

Šajā zonā ir maz lielizmēra koku (minimāla izciršana). Saglabāts izteikts reljefs ar lielu priežu daudzumu zemesgabala dienvidu daļā, kur atrodas akmens grots un dabīgas kāpas.

Saskaņā ar eksperta Egitas Grolles (sert. Nr. 003) atzinumu, teritorijā īpaši aizsargājamas sugas un biotopi nav konstatēti. Sastopamās biotopu grupas un to aptuvenās platības ir sekojošas:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| - Koku puduri | - 0,1 ha; |
| - Nezāliene, izcirsta platība | - 0,2 ha; |
| - Apbūves platība | - 0,2 ha. |

Dabiskās platības veido – 20 % , daļēji dabiskās – 40% un ruderālas – 40% no kopējās zemesgabala platības.

Pieklūšana jaunam apjomam ir no esošā satiksmes ceļa no Gončarova ielas puses ar iedziļinājumu pie iebrauktuves, jo Aspazijas iela līdz pārbūvei nav caurbraucama.

Zemesgabalā nav konstatēts paaugstināts gruntsūdeņu līmenis un nav nepieciešams veikt meliorācijas pasākumus. Lietus notekūdeņus iesusina zaļajā zonā, kura pārsniedz 60% teritorijas.

Paredzamā jaunbūve vizuāli tiks risināta modernā stilā, ņemot vērā esošus būvētus 20. gadsimta 70.jos gados būvapjomus Aspazijas ielā 2 (divstāvu daudzdzīvokļu māja), Zigfrīda Meierovica prospektā 9 (10 stāvu daudzdzīvokļu māja) un 2013.gadā uzbūvētās Zigfrīda Meierovica prospektā 11 daudzdzīvokļu un privātmājas.

Projektējamā ēka ir izvietota 10m no Aspazijas ielas un satiksmes ceļa. Tā vizuāli neietekmē pie pludmales, 2020. gadā uzstādīto Aspazijas pieminekli. Tas ir atspoguļots projekta grafiskā daļā lapā „Jaunbūves vizuālās ietekmes analīze”.

Jaunbūves augstums nepārsniedz atļauto 12m augstumu. Automobiļu novietošanai paredzēta pazemes garāža 2 automašīnām.

Detālplānojuma grafiskajā daļā plānotajā izmantošanā norādīts jaunas savrupmāju apbūves konceptuāls risinājums, kas precizējams izstrādājot būvprojektu, nepārsniedzot detālplānojumā noteiktos apbūves parametrus.

Sadzīves atkritumu savākšanai objektā būs uzstādīti atkritumu savākšanas un šķirošanas konteineri un noslēgts līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu būvniecības un ekspluatācijas laikā.

1.10 INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Esošā dzīvojamā ēka pievienota pilsētas inženiertīkliem no Meierovica prospekta.

Jaunā apjoma (savrupmājas) visa veida inženierapgādi paredzēts risināt, izstrādājot konkrētus būvprojektus, pamatojoties uz pilsētas un valsts iestāžu izdotiem nosacījumiem un ievērojot LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” prasības.

Elektroapgāde

Detālplānojumā jauno objektu paredzēts izvietot saglabājot esošo 0.4 kW kabeli, ievērojot aizsargjoslas prasības.

Plānotā perspektīvē elektroenerģijas patērētāju slodze – līdz 30 kW (orientējoši). Elektroenerģijas uzskaites skapi jāizvieto 0,6 – 1,0 m no ielas sarkanās līnijas un to ievadsadalņu novietošanas vietas jāparedz elektroapgādes būvprojektā.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Saskaņā ar „Jūrmalas ūdens” nosacījumiem jaunbūvējamo objektu ir iespējams pievienot pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīklam no esošiem pievadiem Aspazijas ielā.

Precīzāki risinājumi tiks izstrādāti attiecīgā būvprojektā, atbilstoši „Jūrmalas ūdens” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem un ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 221-15 “Ēku iekšējā ūdensapgāde un kanalizācija” prasības.

Elektronisko sakaru tīkli

Elektronisko sakaru tīklu pievadu paredzēts projektēt būvprojekta stadijā, pamatojoties uz MK noteikumiem Nr.501 „Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība” un MK noteikumiem Nr.328 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-1 Elektronisko sakaru tīkli”.

Detālplānojumā paredzēts perspektīvais elektronisko tīklu pievads no Aspazijas ielas.

Gāzes apgāde

Detālplānojumā paredzēta iespēja perspektīvo gāzes vadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvēt līdz jaunprojektējamajai ēkai, izvietojot to Aspazijas ielas sarkano līniju robežās un inženierkomunikāciju koridoros atbilstoši Latvijas valsts standartu (LVS) Aizsargjoslu likumam, Latvijas būvnormatīviem LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojumi” un citu spēkā esošu normatīvo dokumentu prasībām.