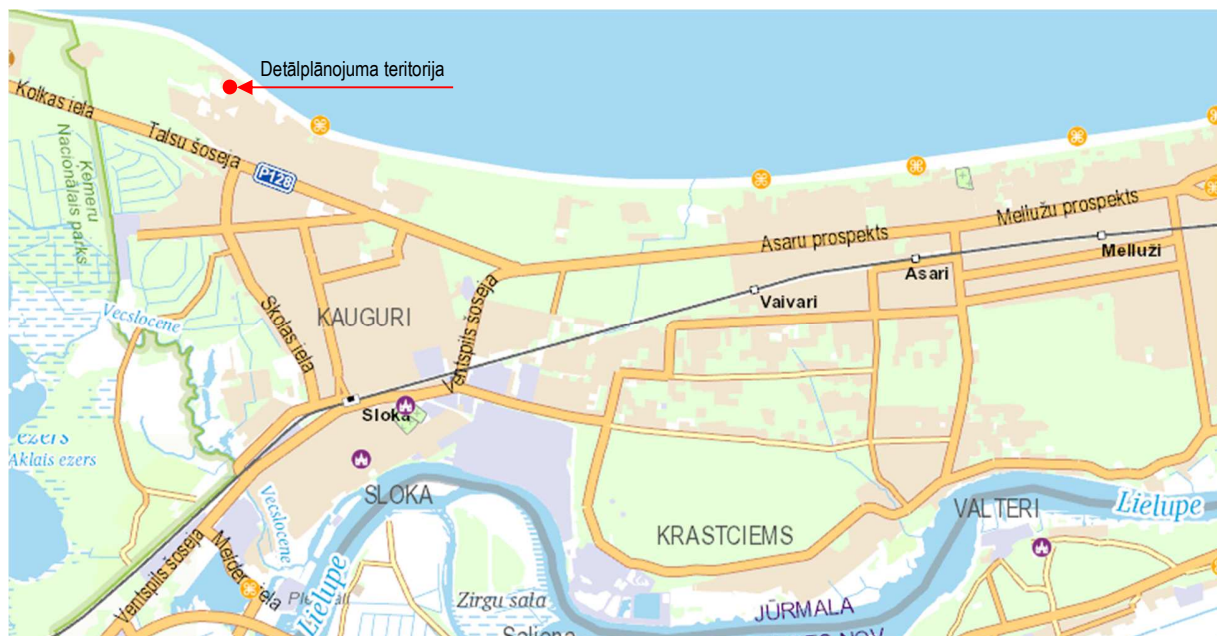


1. Paskaidrojuma raksts

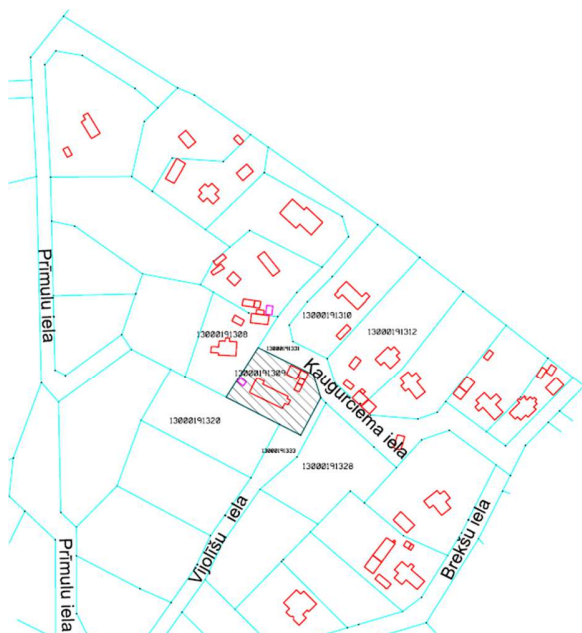
Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

1.1. Ievads

Detālplānojums zemes vienībai Jūrmalā, Kaugurciema ielā 67 (kad. Nr. 1300 019 1309) izstrādāts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 29.07.2021. Lēmumu Nr. 322 (protokols Nr. 12, 51.punkts) „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 67” (turpmāk tekstā Lēmums Nr. 322).



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietne Jūrmalā. Avots: www.balticmaps.eu



2. attēls. Detālplānojuma teritorijas robeža, Kaugurciema iela 67, Jūrmala (kad. Nr. 13000191309). Avots: Lēmuma 322 1. pielikums

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kurš 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” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (aļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā TIAN).

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādē izmantota ar detālplānojuma teritoriju saistīta informācija:

- Topogrāfiskais plāns, mērogs 1:500, LKS-93 TM koordinātu sistēma, Latvijas normālo augstumu sistēma (LAS-2000,5), (sertificēts ģeodēzists Jānis Balodis, sert. Nr. AC0070, uzmērījums reģistrēts un elektroniski parakstīts Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 12.03.2021).
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr. SE120-2021/10.

Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (03.09.2021., Nr.11.2/6362/RI/2021);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (19.08.2021., Nr.4.3.1/13478);
- Veselības inspekcija, (17.09.2021., Nr.4.5.-4./29068/153);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (01.09.2021. Nr.1-5/474);
- SIA “Tet”, (09.09.2021.Nr.PN-163730);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (10.08.2021., Nr.5-4/1);
- AS “Sadales tīkls”, (02.09.2021., Nr.30AT00-05/TN-29019);
- AS „Gasol”, (26.08.2021. Nr.15.1-2/3208);
- Jūrmalas domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļa (10.08.2021., Nr.1.1-37/21N-4624);
- Jūrmalas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (25.08.2021., Nr.14-I/1475);

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

- Jūrmalas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (27.08.2021., Nr.14-1/1499);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (02.09.2021., Nr.06-05/4520).

Saskaņā ar "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" (MK Nr.628, 01.05.2015.) 56.; 58. un 62.punktiem, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus (ne vēlāk kā četrus nedēļus laikā no paziņojuma par plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanu saņemšanas dienas) un atzinumu (divus nedēļus 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 sastāvs

I.sējums:

1) Paskaidrojuma raksts – ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām;

2) Grafiskā daļa:

Nosaka vai precizē:

- katras zemes vienības funkcionālo zonu vai apakšzonu
- pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas

Attēlo:

- esošās un projektētās zemes vienības un zemes vienības daļu robežas, piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības;
- 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;
- publiskās ārtelpas teritorijas un piekļuvi tām;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām;
- adresācijas priekšlikumus;
- citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

3) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ietver:

- detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus;
- vides pieejamības nosacījumus;
- labiekārtojuma nosacījumus;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- ja nepieciešams, prasības arhitektoniskiem risinājumiem, ievērojot ainavu izvērtējumu un citas prasības atbilstoši darba uzdevumam.

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. Mērķis (saskaņā ar Lēmumu Nr. 322):

Detālplānojumā paredzēt esošās apbūves pārbūves 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.

Detālplānojums izstrādāts uz aktuāla topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

1.3. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Kaugurciemā, kvartālā, starp Kaugurciema ielu teritorijas ziemeļu pusē, Vijolišu ielu teritorijas austrumu pusē un Kaugurciema ielu 67a (piederība: fiziska persona, kad. Nr. 1300 019 1308) teritorijas rietumu pusē. Zemesgabala dienvidu robeža sakrīt ar vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas (kods 7314010603) Kauguru zvejniekciems robežu. Kopējo vēsturiskās teritorijas ainavu veido savrupmāju apbūve. Apbūvei raksturīgs brīvs izvietojums. Vijolišu iela dabā nav realizēta, ielas vietā ir pļava. Vijolišu un Kaugurciema potenciālajā krustojumā atrodas augsti krūmāji.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību 1544 m² platībā, piederība: fiziska persona. Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Teritorijā ir galvenokārt līdzens reljefs, kas vietām balstīts ar atbalstsienām. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve – divu dzīvokļu māja, (kad. Nr. 1300 019 1309 001, klasifikācijas kods 1121) un palīgēka, kas sastāv no 4 atsevišķiem literiem - garāžas (kad. Nr. 1300 019 1309 002, klasifikācijas kods 1242), kūts (kad. Nr. 1300 019 1309 003, klasifikācijas kods 1274), saimniecības ēkas (kad. Nr. 1300 019 1309 004, klasifikācijas kods 1274) un šķūņa (kad. Nr. 1300 019 1309 005, klasifikācijas kods 1274). Pagrabs (kad. Nr. 1300 019 1309 006, klasifikācijas kods 1274) dabā nav.

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības numurs 6086).

Atbilstoši TIAN 7. pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” teritorijā esošā divu dzīvokļu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1309 001 ir būve bez kultūrvēsturiskas vērtības. TIAN 2484.punkts nosaka, ka būves

bez kultūrvēsturiskas vērtības ir klasificētas būves, kuras no vēsturiskās arhitektūras aizsardzības viedokļa nav nepieciešams saglabāt. Attiecībā uz šo ēku nojaukšanu ievēro šādas prasības:

2484.1. ja paredzēts nojaukt ēku, kas vecāka par 50 gadiem, pirms tam veic šīs ēkas arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju;

2484.2. par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildus izpētes.

Atbilstoši TIAN 7. pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” teritorijā esošās palīgēkas ar kadastra apzīmējumiem 1300 019 1309 002, 1300 019 1309 003, 1300 019 1309 004, 1300 019 1309 005 ir nevērtētas būves vai palīgbūves bez kultūrvēsturiskas vērtības.



3. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikuma "Jūrmalas apbūves izvērtējums"

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā



4. attēls. Detālplānojuma teritorija no Kaugurciema ielas puses.



5. attēls. Potenciālā Kaugurciema un Vijolišu ielu krustojuma vieta



6. attēls. Potenciālā Vijolišu iela no detālplānojuma teritorijas virzienā uz Pīrmulu ielu

Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Apbūves laukums (m ²)	Būvtilpums (m ³)	Apbūves blīvums (%)
1300 019 1309 001	Dzīvojamā ēka	1	174.3	447	11.29
1300 019 1309 002	Garāža	1	38.6	108	2.50
1300 019 1309 003	Kūts	1	19.2	42	1.24
1300 019 1309 004	Saimniecības ēka	1	12.1	27	0.78
1300 019 1309 005	Šķūnis	1	12.8	24	0.83

1.tabula. Esošās apbūves raksturojums

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā



7.attēls. Dzīvojamā ēka (kad. Nr. 1300 019 1309 001), skats no Vijoliņu ielas



8.attēls. Dzīvojamā ēka (kad. Nr. 1300 019 1309 001), skats no Kaugurciema iela 67A puses



9. attēls. Pa kreisi - garāža (kad. Nr. 1300 019 1309 002), pa vidu saimniecības ēka (kad. Nr. 1300 019 1309 004), pa labi - šķūnis (kad. Nr. 1300 019 1309 005)



10.attēls. Garāža (kad. Nr. 1300 019 1309 002) savienota ar kūti (kad. Nr. 1300 019 1309 002) labajā pusē.

Detālplānojuma teritorija atbilstoši Jūrmalas pilsētas TIAN grafiskās daļas "Funkcionālais zonējums" kartei atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23). Maksimālo apbūves blīvumu nosaka atbilstoši TIAN 10. pielikumam. 10. pielikums nosaka, ka zemes vienībai, kuras platība ir no 1201 līdz 1800 kvadrātmetriem, maksimālais apbūves blīvums ir 15%. Esošais apbūves blīvums detālplānojuma teritorijā ir 17,26%.

Jūrmalas pilsētas TIAN 9. pielikuma 1. tabula nosaka, ka pie atļautā 15% apbūves blīvuma ēkām, kuras ir 2 stāvu



11. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas - Karte Nr. 1 Funkcionālais zonējums

Detālpārplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

augstumā, pieļaujamā apbūves intensitāte ir 30%. Esošā apbūves intensitāte ir 13,88%.

Jūrmalas pilsētas TIAN 9. pielikuma 2. tabula nosaka, ka pie atļautā 15% apbūves blīvuma ēkām, kuras ir 2 stāvu augstumā, pieļaujamais minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 60%. Esošais brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 77,59%.

Zemes vienības vai zemes vienības daļas, kas atrodas funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23, JC8 (saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums"), platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums
līdz - 1200	20
1201 - 1800	15
Virs 1800	12

2. tabula. TIAN 10. pielikums. Apbūves blīvums funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23 un JC8

Apbūves blīvums, %	Apbūves augstums metros / stāvu skaits									
	4/ 1	6/ 1,5	10/ 2	12/ 2,5	12/3 (mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām)	15/ 3,5	16/ 4	20/ 5	37/ 10	42/12
	Apbūves intensitāte, %									
3	3	5	6	8	9	10				
10	10	17	20	26	30	36	40	50	100	120
12	12	29	24	31	36	43	48	60	120	144
15	15	25	30	39	45	54	60	75	150	180
20	20	33	40	52	60	72	80	100	200	240
25	25	40	50	65	75	90	100	125	250	300
30	30	49	60	78	90	105	120	150	300	360
35	35	56	70	91	105	123	140	175	350	420
40	40	64	80	104	120	144	160	200	400	480
50	50	80	100	130	150	180	200	250	500	600
70	70	112	140	182	210	152	280	350	700	840
80	80	128	160	208	240	288	320	400	800	960

3.tabula. TIAN 9. pielikuma 1. tabula. Maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma apbūvē

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

Apbūves blīvums %	Apbūves augstums metros / stāvu skaits									
	4/1	6/1,5	10/2	12/2,5	12/3 (mazstāvu daudzdzīvokļu ēkām)	15/3,5	16/4	20/5	37/10	42/12
	Brīvā zaļā teritorija									
3	70	70	70	70	70	60				
10	65	65	65	65	65	60	60	60	60	60
12	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
15	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
20	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
25	45*	45*	45*	45*	45*	45	45	45	45	45
30	40**	40**	40**	40**	40**	40	40	40	40	40
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
40	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
50	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
70	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
80	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

4. tabula. TIAN 9. pielikuma 2. tabula. Minimālā brīvā zaļā teritorija dažāda augstuma apbūvē

Apsekotā teritorija atrodas ~135 m attālumā no jūras vēsturiski apdzīvotā teritorijā Kaugurciemā. Apsekotajā teritorijā izvietotas divas būves – dzīvojamā māja un saimniecības ēka. Brīvajā teritorijā no ēkām izveidoti augļu koku un ogu krūmu stādījumi, iekopts mauriņš, puķudobes un zemi apcirpti dzīvžogi. Teritorijas reljefs galvenokārt līdzens, celiņi zemākā līmenī par apstādījumu teritorijām. Nekustamajā īpašumā nav grāvju vai citu meliorācijas būvju.

Par detālplānojuma teritoriju 2021.gada 23.septembrī ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertes (Sindra Elksne, sertifikāta Nr. 120, derīgs līdz 03.08.2022.) atzinums par sugu un biotopu izpēti. Atbilstoši atzinumam: Teritorijā nav konstatēti Latvijā un Eiropas Savienībā īpaši aizsargājami biotopi, jo apsekotajā teritorijā ilgstoši atradusies dzīvojamā māja ar tai piederīgu infrastruktūru un mājas apkārtnē ir pilnībā cilvēka darbības pārveidota. Tā kā apsekotajā teritorijā nav konstatēti Latvijā un Eiropas Savienībā īpaši aizsargājami biotopi, tad īstenojot paredzēto darbību, nav sagaidāma ietekme uz aizsargājamiem biotopiem un aizsargājamām sugām, jo, atbilstoši Eiropas Savienības īpaši aizsargājamo biotopu noteikšanas kritērijiem, šādās vietās dabisku un aizsargājamo biotopu atrašanās nav iespējama.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldības E kategorijas ielas – Kaugurciema ielas. Pieguļošajās teritorijās ir saglabājies vēsturiskais ceļu tīkls. Kaugurciema iela pilda „dalītu ielas telpas” funkciju, kur apvienota gan gājēju kustība uz pludmali, gan autotransporta kustība piebraukšanai pie nekustamajiem īpašumiem. Kaugurciema ielas brauktuvi veido grants segums, gājējiem paredzētā infrastruktūra (ietve) nav izbūvēta.

Kaugurciema ielas sarkano līniju platums pie detālplānojuma teritorijas ir atšķirīgs, attālums starp Kaugurciema ielas sarkanajām līnijām vidēji ir 12 metri. Vijolišu ielas pusē sarkanā līnija veido noslēgumu 17,63 metru garumā, gar detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu robežu, veidojot 13,63 metrus garu līniju.



12 attēls. Esoša iebrauktuve detālplānojuma teritorijā no Kaugurciema ielas.



13. attēls. Kaugurciema iela

1.4. Detālplānojuma risinājuma apraksts

Zemesgabals Kaugurciema iela 67, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

Teritorijas plānojuma TIAN 336.punkts nosaka, ka "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionāla zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve".

Funkcionālajā zonā DzS23 detālplānojuma risinājumos izmantošana noteikta pamatojoties uz esošajiem apbūves rādītājiem Kaugurciema ielā 67. Ēku pamatapjomu novietojums zemesgabalā paliek nemainīgs.

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS23 atļautā izmantošana atbilstoši Jūrmalas pilsētas 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.
Teritorijas papildizmantošanas veidi	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).	Teritorijas papildizmantošana nav plānota.

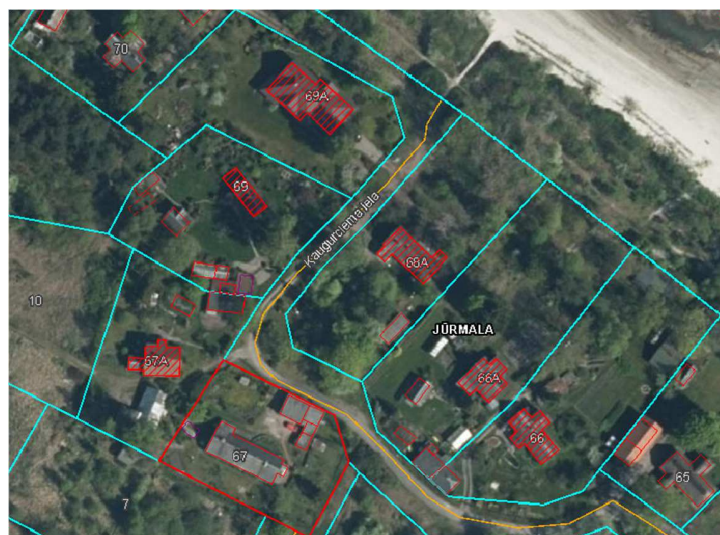
Detālpārplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

Minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība (m²)	1500	Zemesgabala sadalīšana nav plānota
Maksimālais apbūves blīvums	15%	17.26% (esošs)
Apbūves augstums	10 m	10 m
Maksimālā apbūves intensitāte	30%	30%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	60%	60%
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai - 2 stāvi; dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvi	dzīvojamai ēkai - 2 stāvi; dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvi

5.tabula. Detālpārplānojuma risinājumu apraksts

Tā kā detālpārplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa "Kauguru zvejniekiems" (valsts aizsardzības Nr.6086) teritorijā, tad teritorijas attīstībai ir saistošas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem.

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



Apzīmējumi

- DETĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJA
- ZEMESGABALA ROBEŽA
- ▨ IZPĒTĒ IEKĻAUTĀS DZĪVOJAMĀS ĒKAS

14.attēls. Apbūves būvpojumu analīzē iekļautās zemes vienības

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

Adrese	Kadastra apzīmējums	Ēkas būvapjoms (m ³)
Kaugurciema iela 66	1300 019 1327 001	848
Kaugurciema iela 66A	1300 019 1312 001	715
Kaugurciema iela 67A	1300 019 1308 001	481
Kaugurciema iela 68A	1300 019 1310 001	510
Kaugurciema iela 69	1300 019 1307 001	240
Kaugurciema iela 69A	1300 019 1306 001	1666
kopējais būvapjoms		4460
vidējais būvapjoms		743
20% būvpojoma palielinājums		148.60
maksimālais pieļaujamais būvapjoms		891.60

6.tabula. Kwartāla apbūves būvpojumu analīze

Dzīvojamās ēkas Kaugurciema ielā 69A, kas atrodas pirmajā līnijā pie jūras, būvtilpums sasniedz 1666 m³. Savukārt blakus kvartālā Brekšu ielā 8 esošās dzīvojamās ēkas apjoms pārsniedz 1100 m³. Plānotais pārbūvējamās divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas būvapjoms, Kaugurciema ielā 67 nepasliktinās esošo kultūrvidi arī pieļaujot tādu apjomu, kura būvtilpums sasniedz 1000 m³, vienlaicīgi nodrošinot likumā noteiktos minimālos dzīvojamo telpu augstumus no tīrās grīdas atzīmes līdz pārseguma konstrukcijas apakšējai virsmai abos dzīvojamās ēkas stāvos.

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.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts 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.

Uzskatām, ka detālplānojuma risinājumi 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.

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

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

Atbilstoši vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas aizsardzības zonai, kurā atrodas grunts gabals, noteikumiem, pārbūvējot vēsturisko fona apbūves ēku bez īpašas arhitektoniskās vērtības, ievērot apkārtējās vides kvalitātes un vēsturiskās apbūves specifiku. Pieļaujamas arī laikmetīgās arhitektūras kvalitātes. Pārbūvējamās ēkas apdarē nav izmantojamas dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas. Izmantojamais celtniecības un fasāžu apdares materiāls – koks, ķieģelis un apmetums. Izmantojami gludie jumta segumi. Gludā skārda jumta ieseguma tonalitāti pieskaņot zvejniekciema apbūves kultūrvides raksturam.

Teritorijas plānojuma TIAN 344.punkts nosaka, ka teritorijā ir jā saglabā vēsturiskā pilsēt būvnieciskā 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 piekļūvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

Veicot pievadceļu 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 gan autotransporta, gan gājēju drošu kustību.

1.5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Esošās 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 (aļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vietējās 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).

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 sadales gāzesvada ar spiedienu 0,4 MPa, kas izbūvēts pa Kaugurciema ielu. Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās nosaka būvprojekta ietvaros.

Tehniskie noteikumi konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasāmi Sabiedrības Gāzapgādes attīstības Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā. Būvprojekts izstrādājams saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Elektronisko sakaru tīkli.

Detālplānojuma teritorijā ir esošs TET elektronisko sakaru tīklu pieslēgums. Tīkla pārlikšana vai demontāža nav paredzēta.

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.

Ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu novadīšana paredzēta no/uz ieprojektētām komunikācijām Kaugurciema ielā (Jūrmalas ūdenssaimniecības attīstības IV kārtā, Būvprojekts "Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu paplašināšana Kaugurciemā"). Līdz būvprojekta realizācijai dabā paredzēta aka ar pagaidu ūdens urbumu līdz 20 metriem dziļumā un pagaidu sadzīves kanalizācijas notekūdeņu hermētiskā krājvertne. Risinājumi būvprojekta ietvaros.

Elektroapgāde.

Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas esoši, AS "Sadales tīkls" piederoši elektroapgādes objekti – (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies. Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu elektrotīklu kabeļu izvietojumu sarkano līniju joslā. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā.

Lai nodrošinātu elektroapgādi īpašumam tā normālai funkcionēšanai atbilstoši noteiktajam/plānotajam lietošanas mērķim, un precizētu pieslēguma vietu nepieciešams aizpildīt pieteikuma veidlapu "Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām", 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@sadalesitikls.lv, vai arī AS "Sadales tīkls" pa pastu uz adresi Šmerļa ielā 1, Rīgā, LV-1006, kā arī pieteikumu var aizpildīt AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas portālā e-st.lv. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamajām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”;

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

Prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punkts;

Detālplānojuma 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. to tehnikai.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārnešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums

Detālplānojums zemesgabalam Kaugurciema ielā 67, Jūrmalā

elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu;

Zemesgabala īpašniekam jāievēro Aizsargjoslu likuma 35 un 45.pantos „Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” noteiktie aprobežojumi.

Ievērot Enerģētikas likuma 19.,19¹.,23. un 24.pantā noteiktās prasības un nosacījumus.

Veicot jebkārus 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. Līdz centralizētās ūdensapgādes sistēmas pievada izbūvei ugunsdzēsības ūdensapgādi īstenot no plānotā pagaidu dziļurubuma.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju būvprojektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".