

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.4 „Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums. Apstiprinātā detālplānojuma teritorijā atrodas arī zemesgabals Bolderājas ielā 18, Jūrmalā (turpmāk – Zemesgabals). Saskaņā ar apstiprināto detālplānojumu zemesgabals atrodas „Priežu parka” rajonā ar apbūvi (P), kur zemes vienības dalīšana nav atļauta.

Spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Teritorijas plānojums”) zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3), kurā minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība ir noteikta 1200 m². Lai piemērotu Teritorijas plānojuma nosacījumus par jaunizveidojamo zemes vienības platību zemesgabalam Bolderājas ielā 18, Jūrmalā, jāveic grozījumi detālplānojumā.

Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126. punkts nosaka, ka *“Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā veic šajā apakšnodaļā noteiktajā kārtībā”*.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Bolderājas ielā 18, kadastra numurs 1300 001 1007, uzsākta ar Jūrmalas pilsētas domes 2019. gada 29. augusta lēmumu Nr. 432 (protokols Nr. 12, 39. punkts) “Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības “Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Bolderājas ielā 18, Jūrmalā” (turpmāk – Lēmums Nr. 432).

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

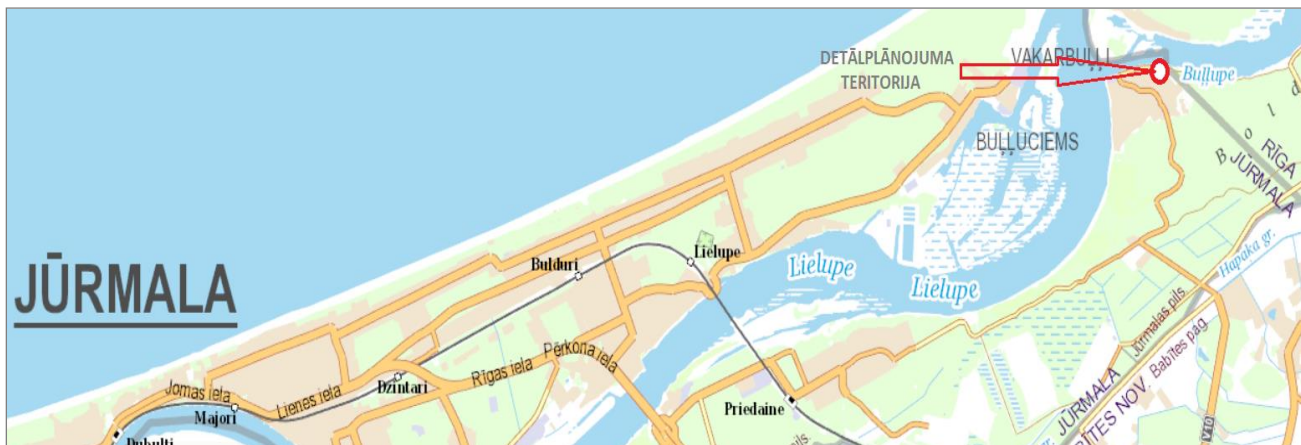
DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĒ IR IZMANTOTAS SEKOJOŠA INFORMĀCIJA, IZPĒTES UN ATZINUMI:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (18.04.2021. eksperte Egita Grolle);
- Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra atzinums Par plūdu riska teritoriju (ar 10% applūšanas varbūtību);
- Meža inventarizācija (04.10.2006. meža taksators Madis Sīpols);
- Koku inventarizācija (14.05.2021. *dr. bol.* eksperte dendroloģijā Ināra Bondare);
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (21.03.2019. SIA “ĢEO Jūrmala).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr. 432 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei "Detalizēt nosacījumus zemesgabala sadalei un izmantošanai atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Jauktā centra apbūves teritorijā (JC3)".

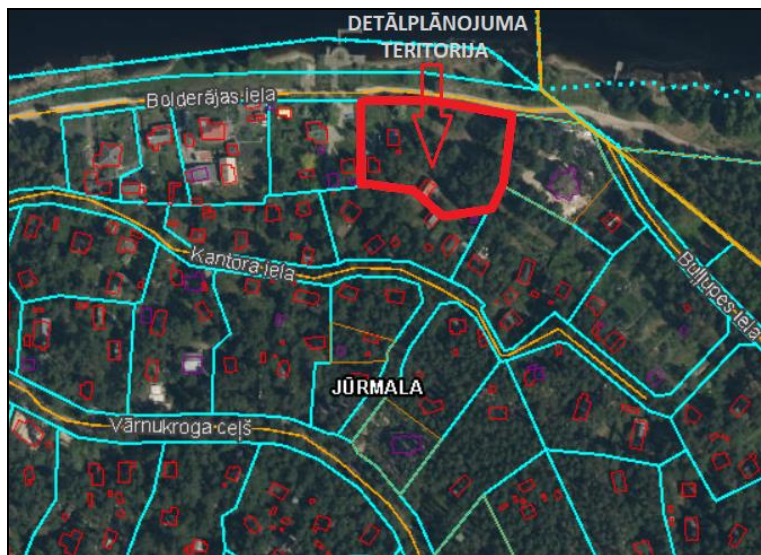
1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums. Avots: karšu izdevniecība Jāņa sēta, www.balticmaps.eu

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Vārnukrogā, teritorijā starp Bolderājas ielu un Kantoru ielu.

Virzienā uz austrumiem, dienvidiem un rietumiem no detālplānojuma teritorijas atrodas dzīvojamo māju apbūve, kuru veido gan Vārnukrogam raksturīgā vēsturiskā vasarnīcu apbūve, gan lielāka apjoma jaunbūves, savrupmājas. Virzienā uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas atrodas Bulļupes upe, tai pieguļošā tauvas josla un neliela laivu piestātne.



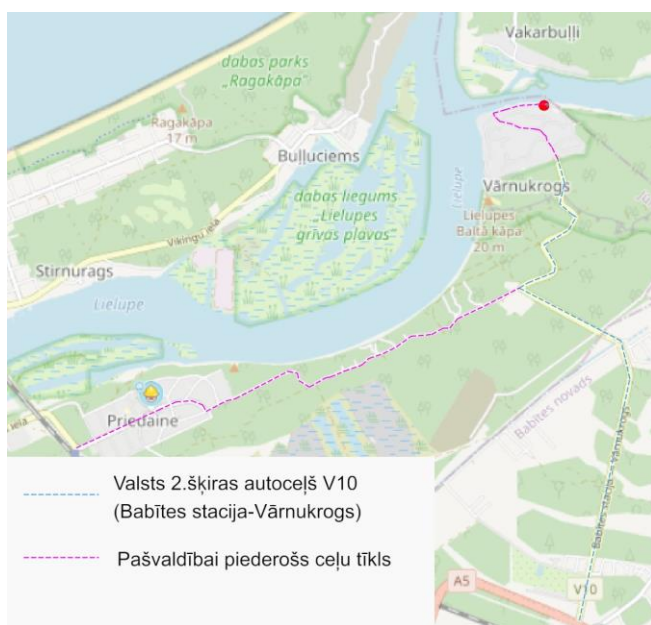
2. attēls. Detālplānojuma teritorija, tai pieguļošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorija robežojas ar:

- zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1004 - pašvaldības īpašums, Bolderājas iela;
- zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1008 – jaukta statusa kopīpašums, Bulļupes iela 11;

- zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1009 – privātīpašums, Kantora iela 5;
- zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1006 – privātīpašums, Kantora iela 3;
- zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1110 – privātīpašums, Bolderājas iela 16.

Detālplānojuma teritorija ir neregulāras formas, un ietver vienu zemes vienību 4397 m² platībā. Zemesgabala reljefs lielākoties līdzens, teritorijas austrumu daļā saglabājušies nelieli piejūras kāpu pauguriņi, kas apauguši ar priedēm. Teritorijas zemsedzē dominē graudzāles. Pēc īpašuma piederības detālplānojuma teritorija ir privātīpašums, kuram šobrīd ir trīs īpašnieki. Starp nekustamā īpašuma īpašniekiem 2018. gada jūlijā ir noslēgta vienošanās "Par kopīpašuma Bolderājas ielā 18, Jūrmalā, lietošanas kārtību, reālo sadali un izdevumu segšanu".



3.attēls. Transporta kustības shēma

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta pa Pašvaldībai un Valstij piederošo ceļu/ielu tīklu.

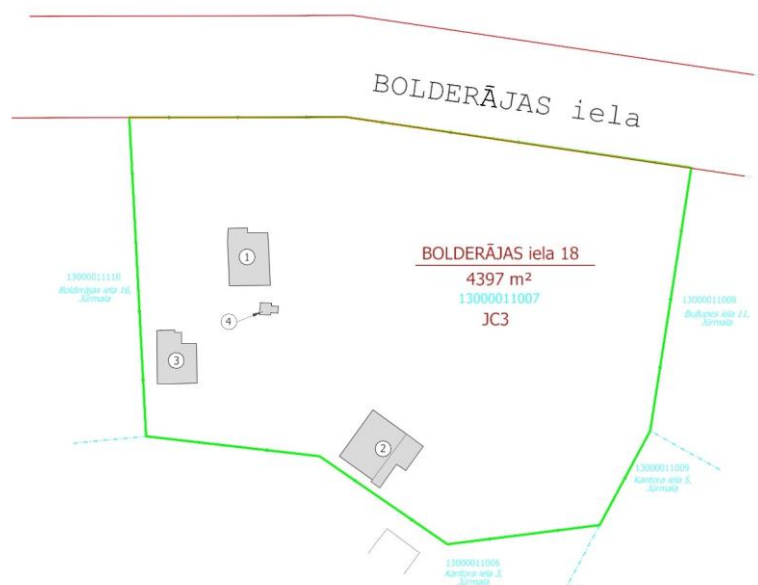
Tiešā piebraukšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošās E kategorijas ielas - Bolderājas ielas. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN, E kategorijas iela ir iela caur apbūves teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Bolderājas ielā tiek apvienota gan gājēju kustība, gan autotransporta kustība pieklūšanai gan pie nekustamajiem īpašumiem, gan blakus esošās Bullupes.

Bolderājas ielai ir grants segums bez atsevišķi izbūvētas gājējiem, velobraucējiem paredzētas infrastruktūras. Bolderājas ielas sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijai pieguļošajā ielas daļā ir 15.5 metri, brauktuves platums ir no 3 m līdz 5.4 m.

Ielas sarkanajās līnijās atrodas 10kV elektropārvades līnija. Citu inženierkomunikāciju ielu sarkanajās līnijās un teritorijas tuvumā nav.



4.attēls. Bolderājas iela.



5. attēls. Esošo būvju izvietojums zemesgabalā

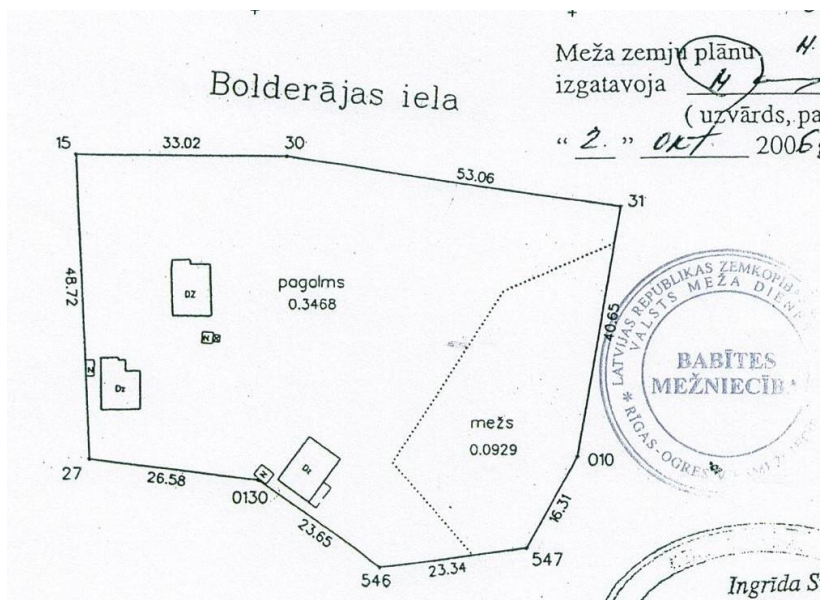
Zemesgabals ir apbūvēts. Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmai uz zemesgabala atrodas 4 būves. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

1. tabula. Būvju tehniskie rādītāji.

Nr. plānā	Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Apbūves lakums	Stāvu skaits
1.	13000011201051	vasarnīca	50.2 m ²	1
2.	13000011201052	vasarnīca	57.3 m ²	1
3.	13000011201050	vasarnīca	46.3 m ²	1
4.	13000011201040	Saimniecības ēka	4.3 m ²	1
Pašreizējais apbūves blīvums 3.6%			Kopā: 158.1 m ²	



6.,7. attēls. Detālpārskats par teritoriju.



Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem zemesgabalā atrodas mežs 0.09 ha platībā. Meža inventarizācija veikta 2006. gadā. Atbilstoši Meža likuma 29. pantam meža inventarizācija ir spēkā esoša

8.attēls. Izkopējums no Meža inventarizācijas – meža zeme detālplānojuma teritorijā.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmai OZOLS detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas sugas vai biotopi.

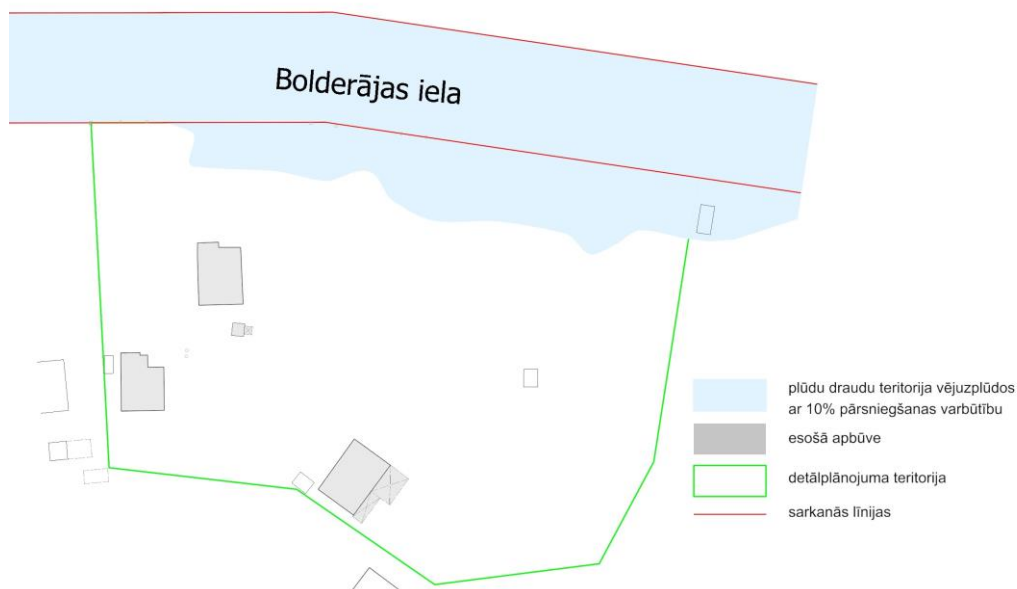
Par detālplānojuma teritoriju 2021. gada 18. aprīlī ir saņemts Sugu un biotopu jomas eksperta atzinums (turpmāk – atzinums). Atbilstoši atzinumā teiktajam, detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājama saugu sugas, īpaši aizsargājami biotopi, bioloģiskā vērtība – teritorijā esošās priedes.



9.attēls. Izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas OZOLS

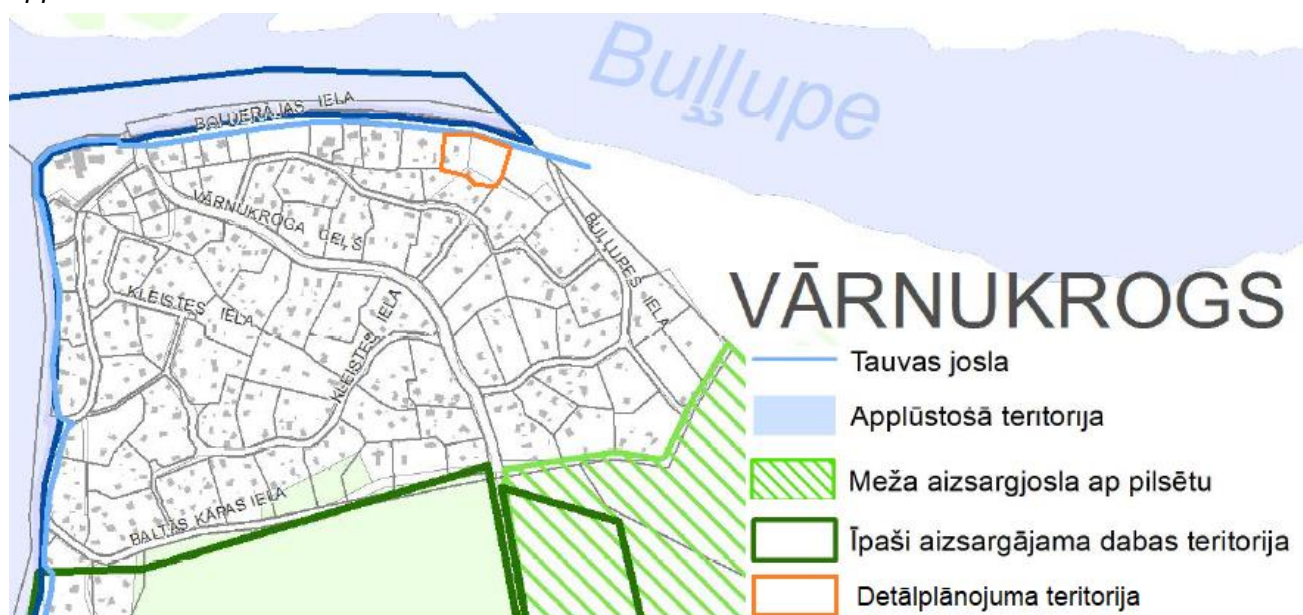
Detālplānojuma teritorijai 2021. gada maija mēnesī ir veikta koku inventarizācija (turpmāk – inventarizācija). Atbilstoši veiktajai inventarizācijai teritorijā nav konstatēti valsts nozīmes aizsargājami koki (dižkoki), kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu piemērojams aizsargājam koka statuss.

Par detālplānojuma teritoriju saņemta Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra izziņa "Par 10% applūšanas varbūtību" (turpmāk – izziņa). Atbilstoši izziņā eiktajam: "zemes īpašuma ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1007 teritorijā pavasara palu līmenis ar 10% pārsniegšanas varbūtību ir 0.79 m LAS (Latvijas augstumu sistēmā). Interesējošajā teritorijā jāņem vērā jūras vējusplūdu ietekme, ūdens līmenis jūras vējusplūdus ar 10% pārsniegšanas varbūtību ir 1.69 m LAS."



10.attēls. Plūdu draudu teritorija vējuzplūdus ar 10% pārsniegšanas varbūtību atbilstoši izziņai.

Atbilstoši izziņai “pie 10% applūšanas varbūtības, zemes īpauma teritorija ar kadastra numuru 1300 001 1007 pavasara palos netiks appludināta. Jūras vējusuzplūdus teritorij tiks nedaudz appludināta”.



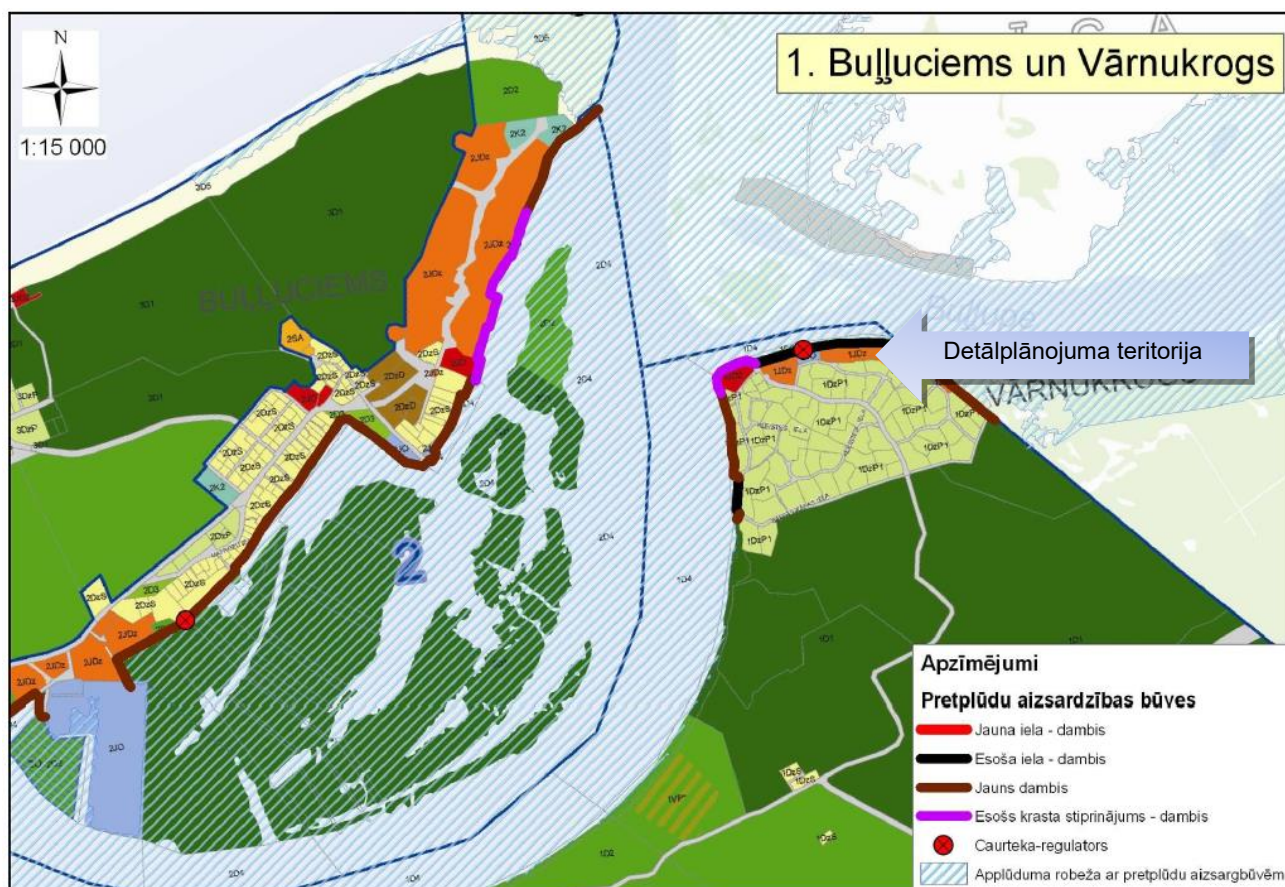
11.attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma grafiskās daļas – Aprgrūtinājumi.

Atbilstoši Teritorijas plānojumam detālplānojuma teritorija nav iekļauta applūstošajā teritorijā.

Saskaņā ar SIA “Procesu analīzes un izpētes centrs” 2012. gada izstrādāto “Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta “Lielupe” un rekomendāciju izstrāde plūdu riska samazināšanai un teritoriju aizsardzībai” (turpmāk – Izpēte) tā pat kā Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra sniegtajā izziņā detālplānojuma teritorijā lielāko iespējamo plūdu cēlonis ir jūras vējuzplūdi. Plūdu apdraudējums galvenokārt ir no Buļļupes un Rīgas robežas puses.

Izpētē ir sniegti risinājumi teritorijas pretplūdu aizsardzībai (10.attēls). Saskaņā ar izpēti “Nepieciešams izbūvēt pretplūdu aizsargdambjus gar Lielupes labo krastu, gar Buļļupes krastu un

gar Rīgas pilsētas robežu, paaugstinot esošos krastu nostiprinājumus un esošo ielu posmus (Bolderājas un Baltās kāpas ielas), kā arī izbūvējot jaunu dambi gar apdzīvotās teritorijas austrumu un rietumu pusi. Virszemes noteces nodrošināšanai caur dambjiem un ielu uzbērumiem paredzēt caurtekas ar pretplūdu vārstiem, ko var noslēgt vējuuzplūdu laikā un pavasara palu laikā.”



Attēls 75. Pretplūdu aizsargbūvju izvietojuma shēma Buļļuciemā un Vārnukrogā

12.attēls. Izkopējums no SIA “Procesu analīzes un izpētes centrs” veiktās izpētes.



13., 14.attēls. Buļļupes krasta līniju ārpus detālplānojuma teritorijas.

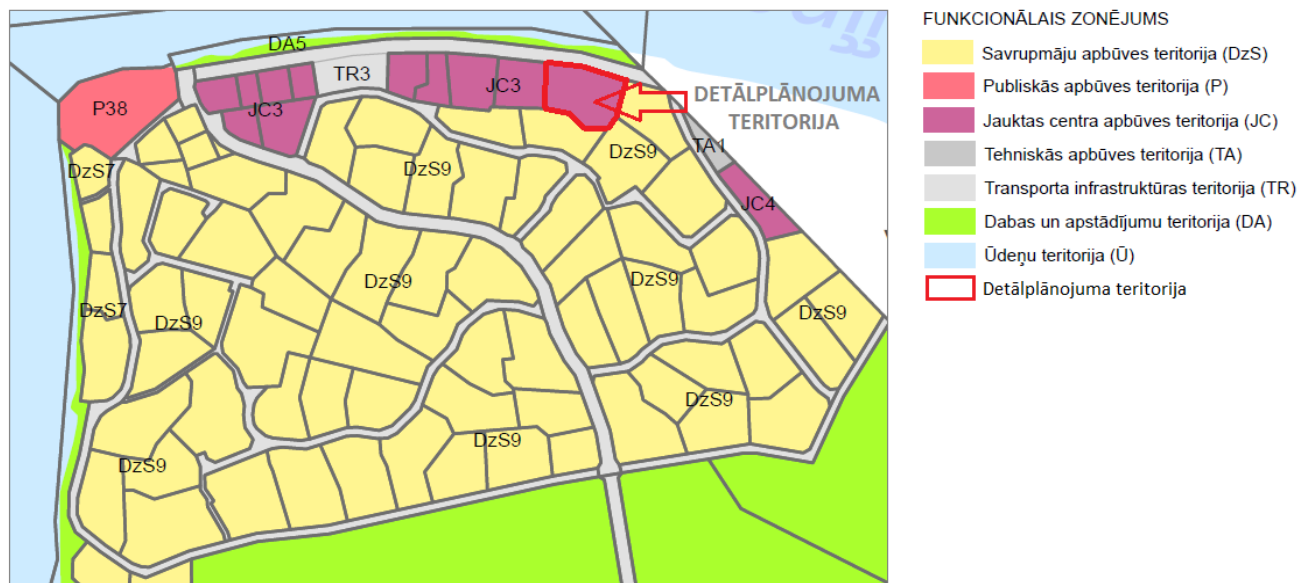
1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka nosacījumus zemesgabala sadalei un apbūves nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekiem 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 atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam.

Jūrmalas pilsētas dome 2001. gada 8. martā ir izdevusi saistošos noteikumus Nr.14 "Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīva sabiedrības "Vārnukrogs" teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu", saskaņā ar kuriem zemesgabals Bolderājas ielā 18, Jūrmalā, atrodas *Priežu parka rajonā ar apbūvi (P)*, kur zemes vienību dalīšana nav atļauta.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemesgabals Bolderājas ielā 18, Jūrmalā atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3)**.



15.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Teritorijas plānojuma TIAN 1397.punkts nosaka, ka "*Jauktas centra apbūves teritorija (JC)* ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem".

1. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC3 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC3 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	▪Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido bibliotēkas, muzeji, kultūras nami, kultūras centri, izstrāžu zālēs, izklaides centri. ▪Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafejnīcas, restorāni, bāri un ēdnīcas. ▪Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesnīcas, viesu mājas, hosteļi, pansijas. ▪Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta zāles, sporta laukumi. ▪Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido pirmsskolas izglītības iestādes, izglītības iestādes.	▪ Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. ▪ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC3 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC3 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
	▪Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido slimnīcas, poliklīnikas, ģimenes ārstu prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabineti. ▪Savrupmāju apbūves (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja. ▪Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). ▪Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālās aprūpes iestādes ar vai bez izmitināšanas.	
Teritorijas papildizmantošanas veidi	Nenosaka	Nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)	1200 m²	1200 m²
Maksimālais apbūves blīvums	25 %	25 %
Apbūves augstums	12 metri	līdz centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvei - 10 metri (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 11.1. apakšpunktam); dzīvojamās mājas palīgbūvei – 6 metri pēc centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūves dzīvojamai ēkai – 12 metri
Maksimālā apbūves intensitāte	65 % (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai)	apbūvei līdz 2 stāviem – 50% apbūvei pie 2,5 stāviem - 65 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	50 % (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 2. tabulai)	50 %
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai) dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam)	līdz centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvei dzīvojamai ēkai – 2 stāvi (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 11.1. apakšpunktam); pēc centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūves dzīvojamai ēkai – 2.5 stāvi dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs

Šobrīd detālplānojuma teritorijā apbūvi nav iespējams pieslēgt centralizētajiem un kanalizācijas tīkliem. Atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1.4. apakšnodaļas 11.1. apakšpunktam, teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas stāvu skaits ir divi stāvi. Detālplānojuma risinājumos ir noteikti arī apbūves rādītāji, gadījumā, ja tiek nodrošināts apbūves pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014. gada 14. oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr. 628

“Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības. Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz zemesgabala sadalīšanu divās zemes vienībās, kuras paredzētas savrupmāju un/vai vasarnīcu apbūvei.

Teritorijas plānojuma TIAN 1408. punkts nosaka, ka jaunizveidojamā zemes gabala minimālā platība savrupmāju būvniecībai ir 1200 m²

3.tabula. Plānotās zemes vienības

Nr. plānā	Funkcionālā zona	Projektējamo zemes vienību platības no nekustamā īpašuma Bolderājas iela 18, kadastra apzīmējums 13000011007, Jūrmalā	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
1.	JC3	1774 m ²	0601
2.	JC3	2623 m ²	0601

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas adrese jaunizveidotajai zemes vienībām piešķir Pašvaldība atbilstoši 2015.gada 8.decembra MK noteikumu Nr.698 „Adresācijas noteikumi” prasībām.

Tā kā uz detālplānojuma teritorijā iekļautajā zemes vienībā atrodas meža zeme, tad pēc zemes vienība sadalīšanas jaunizveidotām zemes vienībām uz aktuālā robežplāna 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 kvartālam, kur atrodas detālplānojuma teritorija, nav raksturīgs iedibinātās būvalaides princips, līdz ar to teritorijai pielietojams ainaviski brīvs ēkas izvietojums, maksimāli saglabājot ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas.

Tā kā detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijas īpaši aizsargājамie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājамie biotopi, īpaši aizsargājамas augu sugas, tad apbūves īstenošanai ir pieļaujama meža zemes atmežošana. Meža zemes atmežojамās platības, apbūves izvietojumam, teritorijas labiekārtojumam un inženierkomunikāciju izbūvei, nosakāmas turpmākajā projektēšanas gaitā un veicama atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai.

Turpmākajā projektēšanas gaitā jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas gaitā. Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Veicot būvniecību un liekārtošanas darbus ievērojami dendrologa “Koku inventarizācija” sniegtie aizsardzības pasākumi objektā saglabātiem kokiem celtniecības darbu laikā.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Piekļūšana īpašumiem tiek nodrošināta no Bolderājas ielas. Bolderājas iela saskaņā ar Teritorijas plānojumu ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas vai to posmi, galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības. Sarkano līniju platums Bolderājas ielai ir 15.5 metri. Šobrīd detālplānojuma teritorijai pieguļošā iela raksturojama kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm.

Detālplānojuma risinājumi sniedz priekšlikumu Bolderājas ielas rekonstrukcijai, kas parāda, ka perspektīvā ir iespējama ielas izbūve ar divām braukšanas joslām, katra josla 3m platumā un ielas pusē pie esošās apbūves izbūvējama gājēju ietve, bet Buļļupes pusē paredzot apvienoto gājēju ietvi ar velosliedzi. Paredzot ielas rekonstrukciju ir nepieciešama ielas pacelšana līdz augstuma atzīmei no +1.70 līdz +1.75m, lai iela kalpotu kā aizsargdambis esošās apbūves pasargāšanai no iespējamajiem plūdiem, kas var veidoties jūras vējuzplūdu rezultātā.

1.5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Esošās Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām. Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un “Zemes ierīcības plāns” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

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 plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatā.

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.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” 17.10.2019. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti 0.23-20kV elektropārvades līnijas. Nekustamā īpašuma īpašniekam pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Bolderājas ielas sarkano līniju robežās, risinājumi paredz vietu ielas sarkanajās līnijās elektrotīklu ieguldīšanai zem zemes. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Perspektīvais elektro jaudas palielinājums var sasniegt 20kW/32A.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārveidošanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem, u.c. normatīvajiem aktiem. Atbilstoši Enerģētikas likuma 23.panta 2.daļai, esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma prasības veic par viņa līdzekļiem.

Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

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 jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

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.

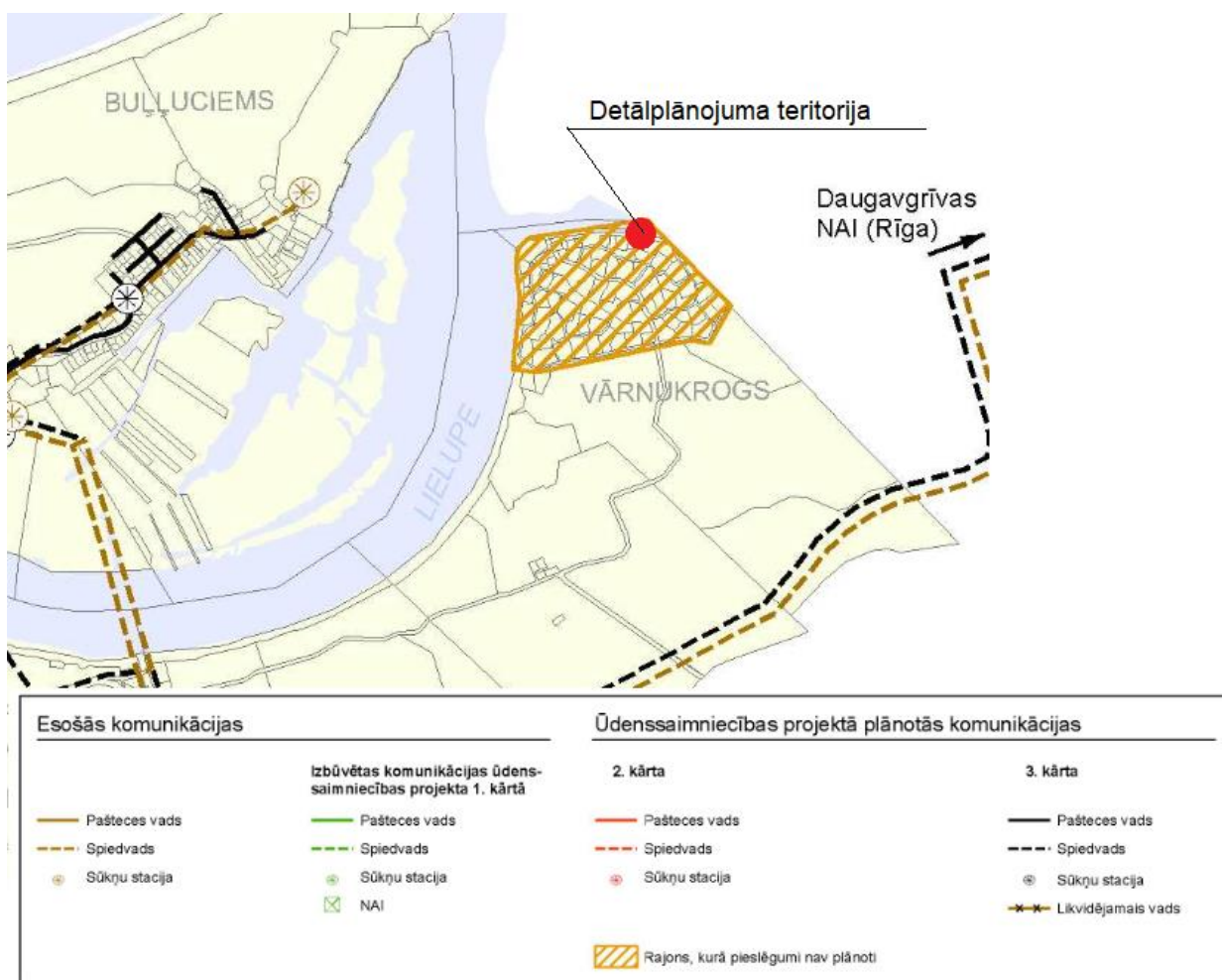
ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

Detālplānojuma risinājumi nodrošina perspektīvā Bolderājas ielas sarkanajās līnijās izvietot elektronisko sakaru tīklu kabeļus. Veicot būvniecību, ja nepieciešams, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam no kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām ēkām. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

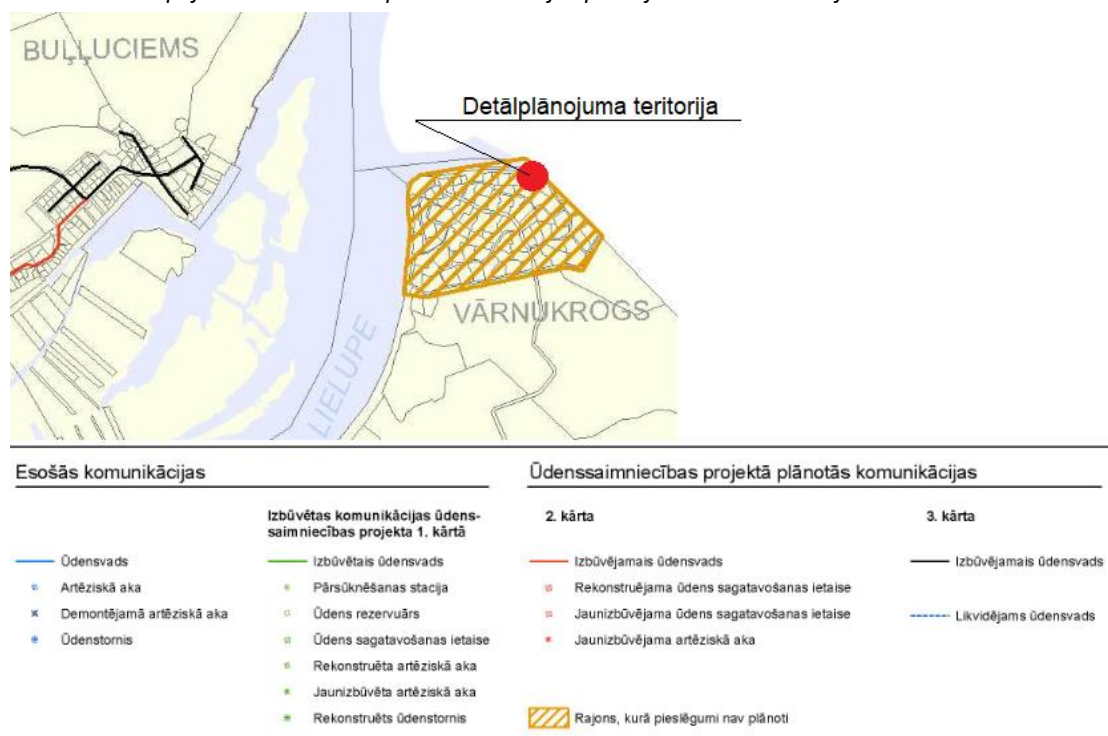
ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Bolderājas ielas daļā neatrodas izbūvēti pilsētas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Esošai apbūvei ūdensapgāde un kanalizācija ir risināta no lokāli.

Atbilstoši Teritorijas plānojumā uzrādītajam detālplānojuma teritorijā tuvākajā perspektīvā nav plānoti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli.



16. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma – Kanalizācijas shēma.



17. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma – Ūdensapgādes shēma

TIAN 94. punkts nosaka, ka līdz centralizēto tīklu izbūvēšanai, lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi ir atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no objekta un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes vai kanalizācijas tīklu izbūvi vismaz šādā attālumā.

Tādēļ pagaidu variantā līdz iespējai pieslēgties centralizētajām komunikācijām ir veidojama vietēja ūdensapgādes sistēma un vietējas notekūdeņu attīrīšanas ietaises ar jaudu līdz 5m³/diennaktī katrā zemes vienībā (komunikāciju izvietojums precizējams tehniskā projekta ietvaros). Taču, lai nodrošinātu iespēju perspektīvā pieslēgties centralizētajām ūdensapgādes un saimnieciskās kanalizācijas komunikācijām, Bolderājas ielas šķērsprofilā ir paredzēta vieta ūdensvada un kanalizācijas tīklu novietojumam.

Jaunai apbūvei lokālā kanalizācijas sistēma ir novietojama tā, lai perspektīvā būtu iespējams pievienoties centralizētajiem notekūdeņu savākšanas tīkliem.

Zemesgabalā nav novērojams nokrišņu notekūdens uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurļaidīgas platības (ne vairāk kā 50% no z/g platības). Detālplānojumā noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 50%. Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanas un ar iesūcināšanu gruntī.

GĀZES APGĀDE

Gāzes apgādes tīkli detālplānojuma teritorijā nav izbūvēti. Detālplānojuma risinājumi paredz Bolderājas ielas sarkanajās līnijās gāzes apgādes tīklu perspektīvu izvietojumu.

Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās nosaka tehniskā projekta ietvaros. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS “GASO” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.