

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jēkaba ielā 2, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000140809, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2019.gada 21.novembra lēmumu Nr.619 (protokols Nr.15, 11.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jēkaba ielā 2, Jūrmalā” (turpmāk Lēmums Nr.619).

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.apakšpunkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Detālplānojums zemesgabalam Jēkaba ielā 2, Jūrmalā izstrādāts kā 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, (01.03.2020., Nr. 11.2/RI/84);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (06.01.2020., Nr. 4.3.1/129);
- Veselības inspekcija, (09.01.2020., Nr. 4.5. - 4./34244/);
- SIA “Tet”, (26.02.2021., Nr. PN-128744);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (18.12.2019. Nr. 1-2/63);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (17.12.2019. Nr. 1-2/62);
- AS “Sadales tīkls”, (18.12.2019.,Nr. 30AT00-05/TN-4213);
- AS „Gasol”, (13.01.2020., Nr.15.1-2/113);
- Domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļa (03.01.2020., Nr.1.1-22/20N-18);
- Domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (20.12.2019., Nr.4.3-17/15);
- Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (06.01.2020., Nr.14-1/13);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (08.01.2020., Nr.06-05/70);
- Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība, (20.12.2019., Nr.VM5.7-7/1489).

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:

- Certificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.12/21 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2021.gada 17.martā, eksperte Egita Grolle, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāts Nr.003 – derīgs līdz 06.09.2024.;
- GEO JŪRMALA 2021.gada februārī izstrādāts Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5). Uzmērījums reģistrēts un elektroniski parakstīts Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 29.03.2021.

DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I. sējums.

1.Paskaidrojuma raksts ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām..

2.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos - ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.

2.Grafiskā daļa -

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

Attēlo ✓ esošās un projektētās zemes vienības robežas un zemes vienības daļu robežas, pieklūšanas iespējas katrai 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.619 un lēmuma 1.pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - Detālplānojumā paredzēt jaunas dzīvojamās ēkas palīgēkas būvniecības iespējas, ar to saistītā labiekārtojuma izveide, un esošās apbūves pārbūves iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

Izvērtējot detālplānojuma teritorijas attīstības iespējas, ievērojot Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves nosacījumus Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22) un īpašnieka vēlmes attīstīt apbūvi zemesgabalā, detālplānojuma risinājumos tiek paredzēta jaunas dzīvojamās ēkas būvniecība.

Teritorijas plānojuma TIAN nodaļas **VISPĀRĪGAS PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI** “3.3.3.Būvju izvietojums zemes vienībā. Minimālā platība ēkas izvietošanai” 108.punkts nosaka, ka minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800m². Zemesgabalā ar kopējo platību 5012m² ir atļauta otras dzīvojamās ēkas izvietošana.

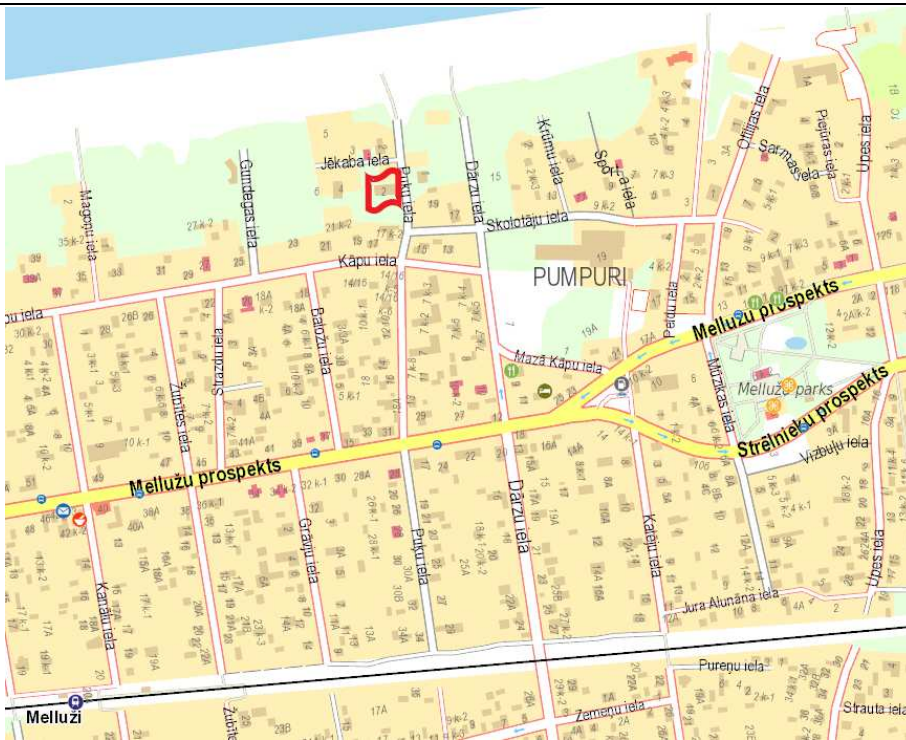
Detālplānojuma uzdevums ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

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

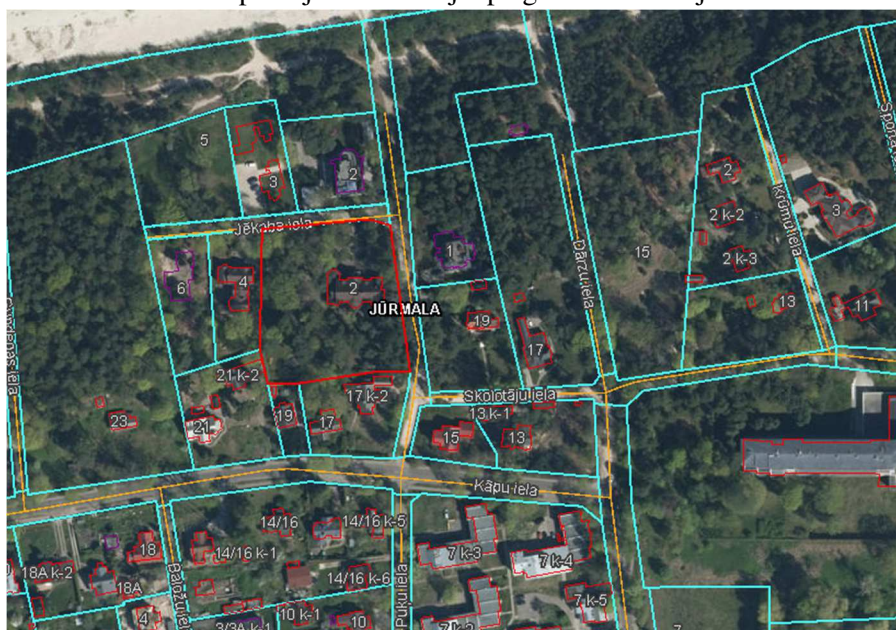
- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves rādītājus;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- detālplānojuma īstenošanas kārtību.

1.3. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS



Detālplānojuma teritorijai piegulošās teritorijas.



Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv.

Detālpārplānojuma teritoriju veido viens zemesgabals Jēkaba ielā 2, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000140809, zemesgabala platība 5012 kv.m.

Zemesgabals atrodas Jūrmalā, Mellužos, kvartālā starp Jēkaba ielu, Kāpu ielu, Puķu ielu un Gundegas ielu. Zemesgabals atrodas piejūras kāpu zonā blīva savrupmāju apbūves kvartālā, apmēram 100m attālumā līdz pludmales kāpu zonai.

Detālpārplānojuma teritorija robežojas ar privātīpašumiem un pašvaldības ielām:

- dienvidos ar zemesgabalu Kāpu ielā 17, kadastra Nr.13000140810, zemesgabalu Kāpu ielā 19, kadastra Nr.13000140811;
- rietumos ar zemesgabalu Kāpu ielā 21, kadastra Nr.13000140806, zemesgabalu Jēkaba ielā 4, kadastra Nr.13000140807;
- austrumos ar pašvaldības ielu - Puķu ielu, kadastra Nr.13000140032;
- ziemeļos ar pašvaldības ielu - Jēkaba ielu, kadastra Nr. 13000140072.

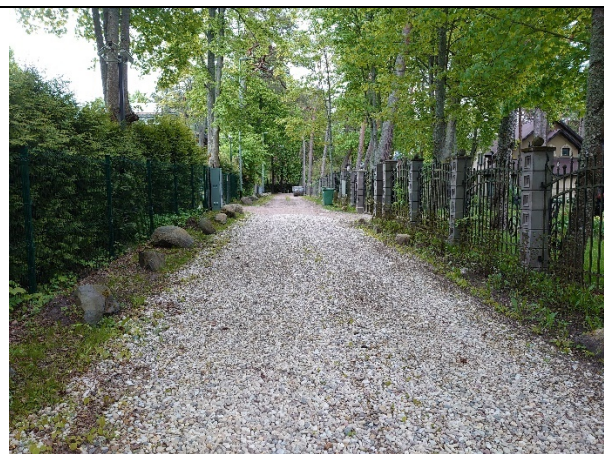
Detālpārplānojuma teritorijā iekļautais zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem atrodas dzīvojamā māja kadastra Nr.13000140809001. Saskaņā ar kadastra reģistra datiem būves pieņemšana ekspluatācijā 27.09.2018. Pašreizējais apbūves laukums 376,5 m², būvtilpums 2144 m³, apbūves blīvums 7,5 %.

Zemesgabalam ir kvadrātveida forma ar patreiz izbūvētu auto iebrauktuvi no Puķu ielas un gājēju vārtiņiem gan no Jēkaba ielas, gan Puķu ielas.

Piekļūšana detālpārplānojuma teritorijai ir nodrošināta no Puķu ielas un Jēkaba ielas. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN gan Puķu iela, gan Jēkaba iela ir E kategorijas iela. E kategorijas iela ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Ielas ir ar grants un šķembu segumu, bez izbūvētas gājēju infrastruktūras. Sarkano līniju platums, detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajai Puķu ielai ir 15 metri, Jēkaba ielai – 8 metri.



Puķu iela, skats no ziemeļiem



Jēkaba iela, skats no rietumiem

2021.gada 19.martā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums Nr.12/21. Atzinumu izstrādāja Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle sert. Nr. 003.

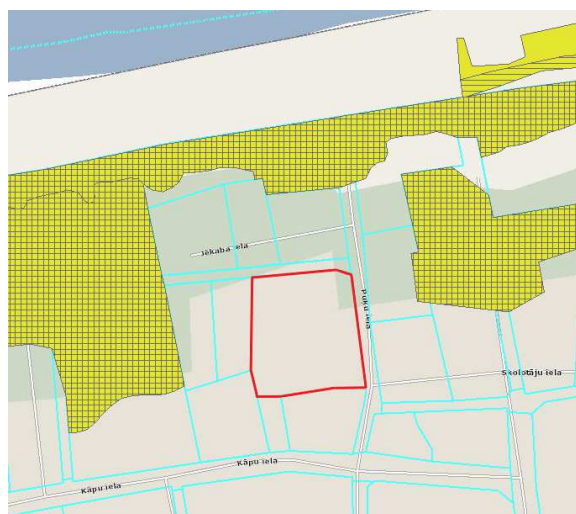
Teritorijas lielāko daļu veido apbūve – ēka, bruģēti celiņi, pagalmi. Gar dienvidu robežu saglabājies kāpas valnis, kas apaudzis ar kokiem – priedēm un kļavām. Citur teritorijā saglabāti atsevišķi augoši koki – priedes, ozoli, ierīkoti košumkrūmu stādījumi. Teritorija tiek regulāri pļauta, izveidojies pret traucējumiem noturīgs augājs, veidojas blīvs sūnu apaugums. Teritorijas reljefs ziemeļu daļā līdzens, gar dienvidu robežu saglabājies līdz 2 m augsts piejūras kāpas valnis.




Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” pieejamo informāciju, teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorija – dabas liegums “Lielupes grīvas pļavas”, atrodas ~ 3,4 km attālumā. Tuvākais mikroliegums, kas izveidots putnu sugas aizsardzībai, atrodas ~ 1,4 km attālumā. Tuvākais īpaši aizsargājamo biotops “Mežainas piejūras kāpas”, atrodas ~ 0,05 km attālumā, aiz apbūves zonas.

Teritorijas tuvumā nav reģistrētas retu vai aizsargājamo augu sugu atradnes. Tuvākais valsts nozīmes aizsargājamo koks (dižkoks), atrodas aptuveni 0,4 km attālumā.

Saskaņā ar atzinuma secinājumiem, īpaši aizsargājamas augu sugas un īpaši aizsargājamo biotopi netika konstatēti, un plānotās darbības rezultātā neveidosies ietekme uz biotopiem un augu sugām. Nav paredzams, ka saimniecības ēkas un ceļu izbūves rezultātā tiks ietekmētas teritorijas apkaimē esošās dabas vērtības.

Citas bioloģiskās vērtības - teritorijā sastopamas vairākas ievērojamo vecumu un apjomus sasniegušas priedes.



-  Mežainas piejūras kāpas, 2180
-  Embrionālās kāpas, 2110
-  Priekškāpas, 2120

Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi.

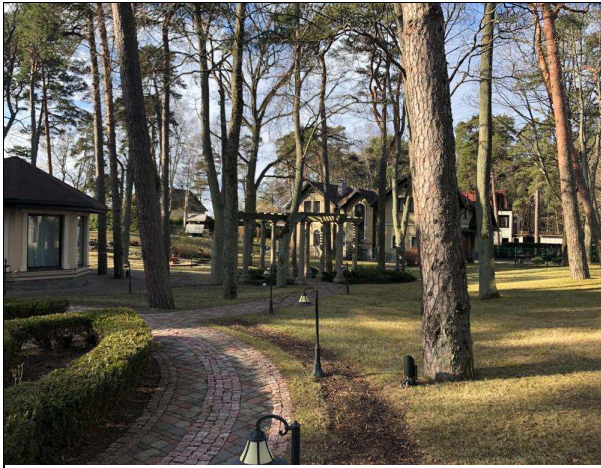
TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Pagalma teritorija, skats uz pagalma ziemeļrietumu daļu



Pagalma teritorija, skats uz pagalma ziemeļu daļu



Pagalma teritorijas labiekārtojums ziemeļu pusē



Skats uz esošo apbūvi no pagalma dienvidrietumu puses



Skats uz apbūvi no pagalma rietumu puses



Skats uz pagalmu, teritorijas labiekārtojumu un apbūvi no rietumu puses



Skats uz esošo apbūvi un pagalma labiekārtojumu no Jēkaba ielas



Pagalma ziemeļu daļa



Reljefa paaugstinājums teritorijas dienvidu pusē



Pagalma rietumu robeža, plānotā saimniecības ēkas vieta



Apbūve Puķu ielā 2

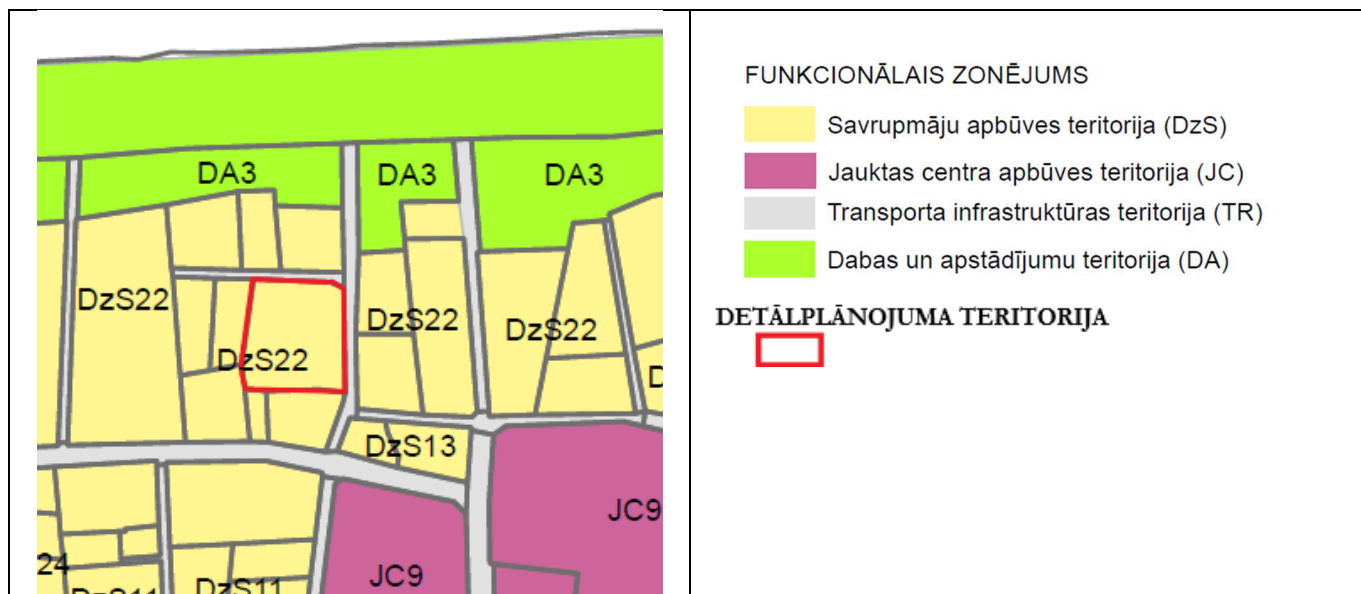


Apbūve Puķu ielā 1

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Zemesgabals Jēkaba ielā 2, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22)**, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 330.punkts nosaka, ka „Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”.



Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas_
Karte Nr.1 Funkcionālais zonējums.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka apbūves izvietojanas nosacījumus zemesgabalā, esošās ēkas pārbūves iespējas un jaunas dzīvojamās ēkas izvietojanas nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus zemesgabalā, lai apbūve iekļautos un papildinātu Mellužu - Pumpuru pilsēt būvniecisko struktūru.

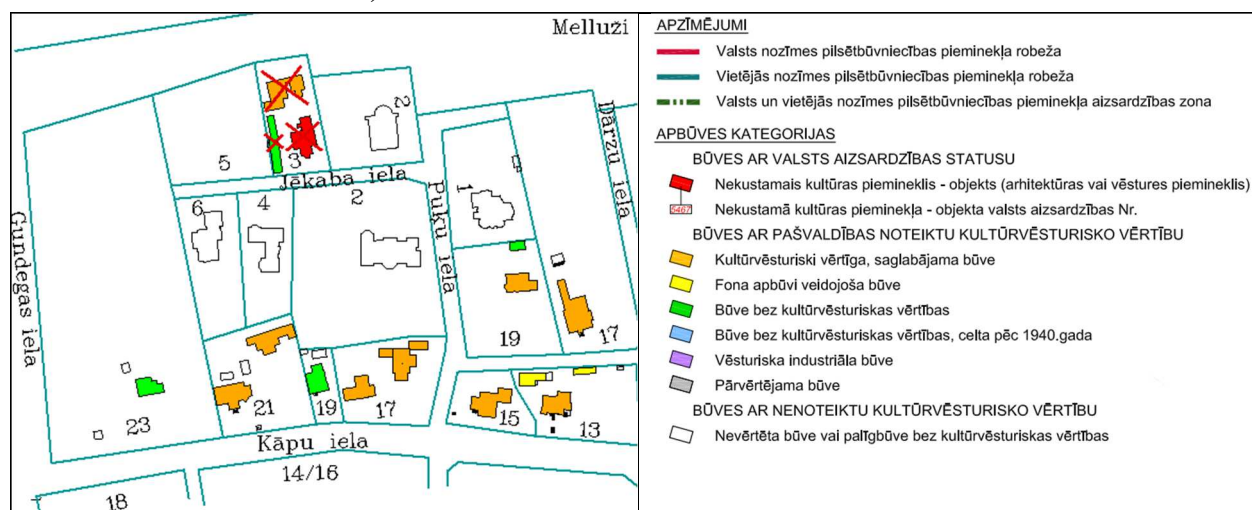
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS22) atļautā izmantošana

	Funkcionālajā zonā DzS22 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS22 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002).	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizmantošanas veidi	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)	5000 m ²	Turpmāka zemesgabala sadalīšana nav plānota
Maksimālais apbūves blīvums	12% atbilstoši TIAN 10.pielikumam Apbūves blīvums funkcionālajā zonā DzS22	12%
Apbūves augstums	12 m	dzīvojamai ēkai - 12 m dzīvojamās mājas palīgbūvei 6 m
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2 stāvi (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam)	dzīvojamai ēkai 2 stāvi ar jumta izbūvi vai jumta stāvu dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs
Maksimālā apbūves intensitāte	31 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)	31 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	63% (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	63%

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

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092).



Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”, papildināts ar jaunāko kadastra informāciju un esošo situāciju dabā.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi, paredzot jaunu terasi un ziemas dārzu esošās ēkas rietumu pusē, un jaunas dzīvojamās ēkas izbūvi un labiekārtojuma elementu izvietošānu, grafiskajā materiālā “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atzīmētajā apbūves zonā. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstošā arhitektūrā, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā. Ieteicamais jaunās dzīvojamās ēkas augstums ir līdz 10m.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, tad veicot dzīvojamo ēku pārbūvi un jaunas ēkas būvniecību, ievērojamas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus detālplānojuma risinājumos ir veikta apjomu analīze. Apjomu analīzē iekļautas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības, ievērtētas jau iepriekš apstiprināto detālplānojumu veiktās apjomu analīzes un būvprojektos akceptētie plānoto ēku apjomi. Tādā veidā tiek atspoguļota pašreizējā pilsēt būvnieciskā situācija Mellužu rajonā, kur vienkopus pastāv gan vēsturiskā apbūve, kurai raksturīgi nelieli apjomi, gan jaunā apbūve, kurai raksturīgāki lielāki apjomi.

Nevienmērīgi ir apkārtējās apbūves būvapjomi, vēsturiskai apbūvei pie Kāpu ielas tie ir no 762 m³ līdz 932 m³, bet jaunajai apbūvei pie Puķu un Jēkaba ielas tie sasniedz 2750 m³. Pieļaujamais būvapjoms, ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 21.janvāra lēmumu Nr.28 „Par detālplānojuma zemesgabaliem Jēkaba ielā 3, Jūrmalā un Jēkaba ielā 5, Jūrmalā, apstiprināšanu”, apstiprinātā detālplānojumā veikto būvapjomu analīzi ir 2800 m³.

Kopējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 13890 m³.

Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu (347 m³), detālplānojumā esošās ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 2491 m³.



Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības

Nr.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Būvapjoms m ³
1.	Puķu iela 1	130001410901 004	2790
2.	Puķu iela 2	13000140808 002	2482
3.	Jēkaba iela 4	13000140807 001	1711
4.	Jēkaba iela 6	13000140805	1567*
5.	Jēkaba iela 3 un Jēkaba iela 5	13000140802 13000140803	2800 **
6	Kāpu iela 21	13000140806 001	932
7.	Kāpu iela 19	13000140811 001	846
8	Kāpu iela 17	13000140810 002	762
Kvartāla būvapjoms			13890 m ³
Vidējais būvapjoms			1736 m ³
20% apjoma palielinājums			347 m ³
Jaunas ēkas pieļaujamais būvapjoms detālplānojuma teritorijā			2083 m ³

* Plānotais būvapjoms saskaņā ar 10.08.2018. akceptēto būvprojektu (projektēšanas nosacījumu izpildi) Nr.1817 "Savrupmājas jaunbūve" Jēkaba ielā 6, Jūrmalā.

** Pieļaujamais būvapjoms, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 21.janvāra lēmumu Nr.28 „Par detālplānojuma zemesgabaliem Jēkaba ielā 3, Jūrmalā un Jēkaba ielā 5, Jūrmalā, apstiprināšanu”, apstiprinātā detālplānojumā veikto būvapjomu analīzi.

Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide - 3 metru attālumā no Jēkaba ielas sarkanajām līnijām, apbūves līnija - 4 metru attālumā no blakus zemesgabalu robežām, bez apbūves saglabājot teritorijas dienvidu daļu, kur gar dienvidu robežu saglabāties līdz 2m augsts kāpas valnis, kas apaudzis ar kokiem – priedēm un kļavām. Plānotā apbūves zona noteikta starp esošās ēkas rietumu daļu un zemesgabala rietumu robežu (skat. Grafiskās lapas "Plānotā izmantošana" apbūves zonu).

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Plānotā saimniecības ēka izvietojama zemesgabala rietumu daļā, paredzot piebraucamā ceļa izbūvi līdz Jēkaba ielai. Dzīvojamās ēkas rietumu pusē paredzēta segtas, aizstiklojamas terases – ziemas dārza izbūve.

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 Mellužu rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei, saglabājot raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs un esošie dabas elementi.

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. Ja nepieciešama sakņu atsegšana, tās apklājam ar segumu, kas samazina izžūšanas intensitāti. Ja nepieciešams, koki jālaista.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, maksimāli saglabājami teritorijā esošie augtspējīgie koki. Ja apbūves rezultātā nepieciešama koku izciršana, būvprojekta labiekārtojuma plānā jāparedz jaunu priežu stādījumi.

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, ap kokiem noklājamas liela izmēra plāksnes vai ierīkojamas koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas, novēršot augsnes sablīvēšanu un koku sakņu bojāšanu.

Koku augšanas nodrošināšanai, veidojamas pietiekoši lielas apdobses vai veicami pasākumi sakņu aizsardzībai, saskaņā ar koku speciālista ieteikumiem.

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 Puķu ielas daļa un Jēkaba iela ir ar grants un šķembu segumu, un kalpo kā gājēju un transporta piekļūšanai īpašumiem, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas TIAN, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

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

Esošos satiksmes risinājumus detālplānojuma ietvaros nav paredzēts mainīt.

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.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atspoguļotas esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminējama teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010602).

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).

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.

1.5. 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 patērētājam detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiedienas gāzesvada, kas izbūvēts Jēkaba un Puķu ielās. Esošās dzīvojamās ēkas gāzes apgādei ir izbūvēts pieslēgums no vidēja spiedienas gāzesvada Puķu ielā. Jauna gāzesvada pieslēgums paredzēts no Jēkaba ielas. Precīzas vietas jauna gāzesvada pievadiem pie plānotajām ēkām 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.

Elektronisko sakaru tīkli.

Esošais elektronisko sakaru tīklu pieslēgums izveidots no Puķu ielā esošajiem SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli.

Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām. Elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības

kārtība» (MK noteikumi Nr.501) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-15 ”Elektronisko sakaru tīkli” (MK noteikumi Nr.328)

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Siltumapgāde.

Teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

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

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

Meliorācija un vertikālais plānojums

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

Ūdensapgāde un kanalizācija

Jēkaba ielā un Puķu ielā ir izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Plānotajai ēkai paredzēti jauni pieslēgumi no Jēkaba ielas. Vietas kanalizācijas un ūdensvada pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās, izstrādājot tehnisko projektu.

Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā Ministru kabineta noteikumiem Nr.326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves””.

Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves””.

Elektroapgāde

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” 18.12.2019. Nr. 30AT00-05/TN-4213 izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti (0.23 – 20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietais).

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Puķu ielas sarkano līniju robežās. 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.

Izstrādājot būvprojektu, lai precizētu paredzamo objekta slodžu pieslēguma vietu, nepieciešams aizpildīt tiešsaistes pieteikuma formu klientu portālā www.e-st.lv vai pieteikuma veidlapu, norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pieteikumam nepieciešams pievienot detalizētu skici/-es ar plānoto/-ajiem apbūves risinājumu/-iem, sarkano līniju izvietojumu un paredzēto slodžu sadalījumu. Aizpildīto pieteikumu un pieteikuma veidlapā norādīto dokumentu kopijas var sūtīt uz e-pastu st@sadalestikls.lv vai arī AS “Sadales Tīkls” pa pastu, 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 iespējamām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.

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

Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS “Sadales Tīkls” personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam un objekta, kuram ir noteikta aizsargjosla īpašniekam vai valdītājam ir jāievēro Aizsargjoslu likuma 35.panta „Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās” nosacījumi un prasības un Aizsargjoslu likuma 45.pantā „Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” noteiktie aprobežojumi.

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.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales Tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu “Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

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

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu;

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

Ugunsdrošība.

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