DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM AR KADASTRA APZĪMĒJUMU BABĪTES IELĀ 1C, KADASTRA NR.13000061405 UN BABĪTES IELĀ 1D, JŪRMALĀ, KADASTRA NR.13000061417

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Pasūtītājs: **SIA "Prefab House"**
Reģ.Nr. 40103858693
Adrese Rīga, Buļļu iela 44B - 34, LV-1055

Izstrādātājs: **SIA "Grupa93"**
Reģ. Nr. LV50103129191
Torņa iela 4, IIC-202 (Jēkaba Kazarmas), Rīga, LV-1050
T +371 27 373 939 **E** info@g93.lv **W** www.g93.lv

2022. gads

Saturs

Ievads ... 3
1 Situācijas raksturojums ... 4
1.1 Teritorijas novietojums, piekļūšana un apbūves konteksts apkārtnē ... 4
1.2 Plānošanas situācija ... 5
1.2.1 Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojums ... 5
1.2.2 Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi ... 8
1.3 Vietas dabiskie apstākļi un kultūrvēsturiskās vērtības ... 9
1.3.1 Dabas vērtības ... 9
1.3.2 Hidrogrāfiskais tīkls, virszemes ūdeņi un ūdeņu notece ... 9
1.3.3 Kultūrvēsturiskās vērtības ... 11
1.4 Inženiertehniskā apgāde ... 11
2 Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums ... 12
2.1 Apbūves koncepcija un funkcionālais zonējums ... 12
2.2 Adresācijas priekšlikums ... 20
2.3 Inženiertehniskā apgāde ... 20
2.3.1 Elektroapgāde, plānotās ielas apgaismojuma risinājums ... 20
2.3.2 Elektroniskie sakari ... 21
2.3.3 Ūdensapgāde, ugunsdzēsības ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija ... 21
2.3.4 Lietusūdens savākšanas risinājumi ... 21
2.3.5 Gāzes apgāde ... 22
2.4 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi ... 22
2.5 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ... 22
2.6 Zemes ierīcība ... 23
3 Detālplānojuma īstenošanas kārtība ... 23
4 Priekšlikumi teritorijas apsaimniekošanai ... 23
5 Pielikumi ... 24
1.pielikums Sugu un biotopu atzinums ... 24

Ievads

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas domes 2018.gada 26.aprīļa lēmumu Nr.186 (protokols Nr.6, 41.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Babītes ielā 1C, Jūrmalā un Babītes ielā 1D, Jūrmalā", 23.04.2020. lēmumu Nr. 14-1/1308 "Par darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu detālplānojuma izstrādei zemesgabaliem Babītes ielā 1C, Jūrmalā un Babītes ielā 1D, Jūrmalā" un 27.01.2022. lēmumu Nr. 14-1/144 "Par darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu detālplānojuma izstrādei zemesgabaliem Babītes ielā 1C, Jūrmalā un Babītes ielā 1D, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.2.,39.3.apakšpunkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, 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" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.2. apakšpunkts.

Detālplānojuma izstrādes ierosinātājs – SIA "Prefab House".

Detālplānojuma izstrādātājs – SIA "Grupa93".

Detālplānojuma izstrādes mērķis

Atbilstoši 2018.gada 26.aprīļa lēmumam Nr.186 1. pielikumā ietvertajam darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei detālplānojuma izstrādes mērķis ir veikt zemesgabalu Babītes ielā 1C un zemesgabala Babītes ielā 1D Jūrmalā sadali astoņos apbūvei paredzētos zemes gabalus.

Detālplānojuma izstrādes uzdevums

Atbilstoši 2018.gada 26.aprīļa lēmuma lēmumam Nr.186 1. pielikumā ietvertajam darba uzdevumam darba uzdevumam detālplānojuma izstrādei detālplānojuma izstrādes uzdevums ir ievērojot vides un dabas aizsardzības prasības, izvērtēt priekšlikumu veikt robežu pārkārtošanu, izveidojot no zemesgabala Babītes ielā 1C, Jūrmalā, un zemesgabala Babītes ielā 1D, Jūrmalā, astoņus atsevišķus apbūvei paredzētus zemesgabalus un nodrošinot katram atsevišķi izveidotajam apbūvei paredzētajam zemesgabalam piebraucamā ceļa izveidošanu, nosakot katram apbūvei paredzētajam zemesgabalam konkrētas apbūves vietas un apbūves rādītājus, teritorijas atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3) prasībām, kā arī ievērojot aizsargjoslā ap kapsētu un aizsargjoslā gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskas vielas un produktus noteiktos ierobežojumus.

1 Situācijas raksturojums

1.1 Teritorijas novietojums, piekļūšana un apbūves konteksts apkārtnē

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas valstspilsētā, Bražciemā, tiešā dzelzceļa stacijas "Priedaine" tuvumā un 10-15minūšu kājāmiešanas attālumā no Lielupes (skat. 1. attēlu). Detālplānojuma teritorija robežojas ar Babītes ielu, pa kuru ir trasēts veloceļš Rīga-Jūrmala. Līdz Jūrmalas valstspilsētas centram ir ~5km (5 minūšu brauciena attālums). Līdz Rīgas centram 20km un 20 minūšu brauciens.

Detālplānojuma teritoriju ieskauj priežu meži un apkārtnē ir raksturīga privātmāju apbūve. Zemes gabalā, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju atrodas vairākas daudzdzīvokļu ēkas (2. attēls).

Pieejams sabiedriskais transports – dzelzceļa maršruts Rīga-Tukums-Rīga (stacija 5 minūšu gājiena attālumā) un Jūrmalas sabiedriskais transports, autobusa maršruts Buļļuciems – Priedaine un SIVA koledža – Priedaine.

1. attēls Detālplānojuma teritorijas novietojums (avots: www.balticmaps.lv)

Detālplānojuma teritorija sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 2.95ha. Teritorijā atrodas apbūve – vairākas neapdzīvotas ēkas, kas tiek izmantotas kā noliktavas vai darbnīcas vai šobrīd netiek izmantotas.

Teritorijas rietumu malā, pie dzelzceļa ir izbūvēts SIA “Latvijas mobilais telefons” mobilo sakaru tornis.

2. attēls Detālplānojuma teritorija (avots: www.kadastrs.lv)

1.2 Plānošanas situācija

1.2.1 Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojums

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumiem 2016. gadam (apstiprināts 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" (protokols Nr.4, 2.punkts), detālplānojuma teritorijā noteikta funkcionālā zona – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3). Tā ir funkcionālā zona, kurā atļauta apbūve līdz trijiem stāviem ar mērķi nodrošināt mājokļa funkciju un paredzēt atbilstošu infrastruktūru (skatīt 3. attēlu).

<u>Funkcionālajā zonā – paredzētie izmantošanas veidi ir:</u>

4.2.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

406. Rindu māju apbūve (11005).

407. Savrupmāju apbūve (11001): Zemes vienībās, kas mazākas par mazstāvu daudzdzīvokļu ēkai nepieciešamo minimālo platību, atļauta viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.

408. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): Daudzdzīvokļu māju apbūve līdz trijiem stāviem.

4.2.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

409. Biroju ēku apbūve (12001): Ēkas 1.stāvā biroji, pašvaldības un valsts pārvaldes pakalpojumu objekti.

410. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Ēkas 1.stāvā tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafejnīcas un ēēdnīcas.

411. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un pansijas.

412. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Ēkas 1.stāvā bibliotēkas, izstāžu telpas.

413. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Ēkas 1.stāvā sporta zāle; Sporta laukums bez skatītājiem.

414. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Ēkas 1.stāvā pirmsskolas izglītības iestādes, interešu izglītības iestādes.

415. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Ēkas 1.stāvā ārstu prakses.

416. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

417. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

418. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Ēkas 1.stāvā sociālās aprūpes iestādes bez izmitināšanas.

419. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Ēkas 1.stāvā veterinārās prakses.

citi noteikumi nosaka, ka :

421. Ja teritorijā netiek nodrošināta centralizēta ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana, maksimālais atļautais stāvu skaits ir 2 stāvi.

apbūve veidojama pēc šādiem apbūves parametriem (Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) 420. punkta prasības):

Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m^2/ha) – 2200
Maksimālais apbūves blīvums (%) – 30%
Apbūves augstums (m) – līdz 12m

būvlaides un apbūves līnijas rādītāji, atbilstoši TIAN 6. pielikumā noteiktajam, ir:

- būvlaide – ne mazāk kā 3 m;
- apbūves līnija – 4 m.

3. attēls Detālplānojuma teritorijā esošais funkcionālais zonējums

Apkārtējā teritorija noteikta kā Dzīvojamā mazstāvu (DzM1) un Dabas teritorija (DA), un otrpus Babītes ielai zemes vienība pieder pašvaldībai un noteikta kā Publiskās apbūves teritorija (P35), kas noteikta, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošanu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar C kategorijas ielu – Babītes iela.

1.2.2 Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Teritorijas rietumu malā, pie dzelzceļa ir izbūvēts SIA "Latvijas mobilais telefons" mobilo sakaru tornis, par labu kuram ir nodibināts servitūts un ir spēkā ilgtermiņa nomas līgums. Servitūta pārcelšanas risinājumu skatīti 2.3. nodaļā.

Detālplānojuma teritorijā, pamatojoties uz topogrāfisko plānu ir apzinātas aizsargjoslas un citi īpašumu izmantošanu ierobežojošie aprobežojumi.

Detālplānojuma teritorijā neatrodas valsts ģeodēziskā tīkla punkti. Saskaņā ar pašvaldībā par vietējo ģeodēzisko tīklu atbildīgo personu sniegto informāciju, detālplānojuma teritorijas robežās neatrodas vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

Aizsargjoslas attēlotas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi" un to platības 1. tabulā.

Detālplānojuma realizācijas laikā esošās inženierkomunikācijas tiks pārvietotas, izvietojot tās ielu sarkanajās līnijās, vai demontētas.

1.tabula. Esošās aizsargjoslas

Kods	Nosaukums	Platums no ass vai malas, m	Platība, m²
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	-	29490
7312010101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu	3	2002,5
7312010300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	3	97,59
7312030100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	-	51,03
7312030601	Drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	25	1674,61
7312040100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	1	8,85
7312040300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	1	284,79
7312050201	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	1	949,18
7312050601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu līdz 20kv	2,5	237,26
7314020201	Individuāli noteikta aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	-	7887,8
7315030100	Ceļa servitūta teritorija		1128,99
7316080100	Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	300	24394,8

1.3 Vietas dabiskie apstākļi un kultūrvēsturiskās vērtības

1.3.1 Dabas vērtības

Teritorijas reljefs ir līdzens, mākslīgi veidots. Teritorija ilgstoši ir bijusi apbūvēta. Šobrīd vairākas ēkas ir nojauktas, teritorijā atrodas drupas un tā tiek izmantota kā būvmateriālu uzglabāšanas vieta. Veģetāciju veido atsevišķi zālieni un koku grupas.

Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu informācijas sistēmas "Ozols" informāciju[5] detālplānojuma teritorijā vai tās tiešā tuvumā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, t.sk. Eiropas nozīmes aizsargājamas dabas (*NATURA 2000*) teritorijas, mikroliegumi, Eiropas savienības nozīmes biotopi un īpaši aizsargājamo sugu dzīvotnes. Teritorijā augošie koki neatbilst aizsargājamo koku (dižkoku) kritērijiem.

Teritorijai ir veikts sugu un biotopu vērtējums. Atzinums pieejams 1.pielikumā.

Balstoties uz sugu un biotopu vērtējumu, teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas augu sugas, un īpaši aizsargājami biotopi.

1.3.2 Hidrogrāfiskais tīkls, virszemes ūdeņi un ūdeņu notece

Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem, detālplānojuma teritorijā nav meliorācijas kadastrā reģistrētu meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju. Teritorijai raksturīga brīva virsūdens notece, ūdenim infiltrējoties gruntī. Tuvākā koplietošanas ūdensnoteka – Lielupe atrodas aptuveni 280m attālumā (meliorācijas kadastra Nr. 38:01).

1.4. Vides kvalitāte

Atbilstoši Valsts SIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" datu bāzes "Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistrs"[1] informācijai, detālplānojuma teritorijā vai tās tiešā tuvumā neatrodas piesārņotas vai potenciāli piesārņotas vietas.

Regulāri gaisa kvalitātes mērījumi, kas sniegtu informāciju par detālplānojuma teritoriju, netiek veikti. Teritorijā vai tās tuvumā neatrodas nozīmīgi gaisa piesārņojuma avoti (stacionārie vai mobilie avoti). Valsts nozīmes autoceļš A10 Rīga - Ventspils atrodas vairāk kā 1km attālumā no detālplānojuma teritorijas.

Autotransporta plūsma pa šo autoceļu būtiski neietekmē gaisa kvalitāti detālplānojuma teritorijā. Tādēļ var uzskatīt, ka gaisu piesārņojošo vielu koncentrācijas detālplānojuma teritorijā nepārsniedz Ministru kabineta 2009. gada 3. novembra noteikumos Nr. 1290 "Noteikumi par gaisa kvalitāti" noteiktos robežlielumus cilvēka veselības aizsardzībai.

Detālplānojuma teritorija tieši robežojas ar dzelzceļa līniju Rīga – Tukums II un atrodas dzelzceļa trokšņa piesārņojuma ietekmes zonā (skatīt 4. attēlu, kurā attēlota detālplānojuma teritorija un 50m un 30m attālums no malējās dzelzceļa sliedes). Atbilstoši likuma Par piesārņojumu 18.1 pantam VAS "Latvijas dzelzceļš" kā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs ir izstrādājusi trokšņa stratēģiskās kartes dzelzceļa līniju posmiem, kur vilcienu satiksmes intensitāte pārsniedz 30 000 vilcienu sastāvu gadā. Kartes izstrādātas atbilstoši 07.01.2014. MK noteikumu Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības

[1] https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/piesarnotas-un-potenciali-piesarnotas-vietas/resource/5947f1ba-7427-4ba7-9983-df543b1b6d3f, skatīts 15.08.2022

kārtība” prasībām. Dzelzceļa līnija Rīga - (Tukums II) neietilpst dzelzceļa līniju posmā, kam ir izstrādāts trokšņu novērtējums.

4. attēls 30m un 50m attālums no malējās dzelzceļa sliedes

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumos (2016) ir noteikts, ka:

- *5. pielikums detālplānojuma darba uzdevumā pašvaldība var noteikt prasību veikt esošo un prognozēto trokšņu līmeņu modelēšanu, iekļaujot trokšņu mērījumus, un nosakot esošās un prognozētās trokšņa līmeņu pārsniegumu vietas, teritorijas, ēkas, ietekmēto cilvēku skaitu.*
- *105. gar Rīgas – Tukuma dzelzceļu ir noteikts minimālais attālums dzīvojamo ēku izvietošanai gar dzelzceļu līdz 50m platumam, skaitot no malējās dzelzceļa sliedes, bet ja netiek pārsniegts normatīvais trokšņu līmenis dzīvojamās apbūves teritorijā, minimālais attālums no dzelzceļa nosakāms – 30m*

Šim detālplānojumam pašvaldība nav piemērojusi veikt vides trokšņa modelēšanu, tāpēc detālplānojuma risinājumos, paredzēts, ka minimālais attālums dzīvojamo ēku izvietošanai gar dzelzceļu ir ne tuvāk par 50m, skaitot no malējās dzelzceļa sliedes.

1.3.3 Kultūrvēsturiskās vērtības

Detālplānojuma teritorijā neatrodas valsts vai vietējas nozīmes aizsargājami kultūras pieminekļi. Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts aizsargājama kultūras pieminekļa Nr.5369 (19. gs. 2.p. datēta dzīvojamā māja) aizsardzības zonā (skatīt Grafiskās daļas karti "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi").

Informācija par valsts aizsargājamo kultūras pieminekli, tai skaitā fotofiksācijas, un plānotajiem detālplānojuma risinājumiem ir sniegta 2. nodaļā "Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums" un 2.pielikumā.

1.4 Inženiertehniskā apgāde

Detālplānojuma teritorijā ir izvietoti AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti un SIA "Latvijas mobilais telefons" sakaru tornis.

Teritorijā atrodas 1959.gadā ierīkots ūdensapgādes urbums Nr. 101009, kam ir veikta tamponēšana[2]. Urbuma atrašanās vieta attēlota Grafiskās daļas kartē "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi" un skat 2. tabulu.

2. tabula Informācija par teritorijā esošu urbumu

Ūdens ieguves vietas ID Nr.	Adrese	LKS92 ģ.k., Z plat.	LKS92 ģ.k., A gar.	Urbš. gads	Dziļ. m	Ūdens horizonts (ģeol.ind.)	Debits, l/s	Filtra intervāls, m no līdz	Urbuma statuss	Primārs uzdevums
101009	Priedaine, Babītes iela 1C, zemes vien. ar kad. Nr.1300 006 1405 (Tamp. 2002.g. janvārī SIA "Latgales artēziskā aka")	56°58'23.1"	23°52'54.5"	**1959**	46	D 3 am	2.500	34,2 - 42,3	Aiztampo-nēts	hidroģeol. ekspluatācijas

Līdz ar urbuma likvidēšanu, netiek izmantoti arī teritorijā esošie ūdens apgādes tīkli, kurus paredzēts demontēt.

Detālplānojuma teritorijas esošo inženierkomunikāciju izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē "Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi".

Informācija par teritorijā plānoto inženierkomunikāciju risinājumiem un pieslēguma vietas aprakstītas 2.4. nodaļā "Inženiertehniskā apgāde".

[2] LVGMC, datu bāze "Urbumi"

2 Detālplānojuma risinājumu apraksts un pamatojums

2.1 Apbūves koncepcija un funkcionālais zonējums

Funkcionālā zonējuma risinājumu skatīt detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".

Detālplānojuma teritorijā noteikta funkcionālā zona mazstāvu dzīvojamā apbūves teritorija (DzM3).

Detālplānojuma ietvaros sniegts priekšlikums zemes sadalei 11 zemes vienībās, no kurām 9 paredzētas apbūvei un divas transporta infrastruktūrai. Apbūves zemes vienību platības ir noteiktas no 2110m^2 – 6111m^2. Teritorijā paredzēts veidot savrupmāju apbūvi, bet zemes vienībās Nr. 4., 5., 6., 7 un 8 atļautas arī dvīņu mājas.

Zemes vienībās Nr. 1, 3, 6 un 8 ir plānots saglabāt esošo apbūves izvietojumu, veicot ēku atjaunošanu saskaņā ar teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Zemes vienībās atļauts izvietot arī citas ēkas, nepārsniedzot apbūves rādītāju prasības.

Zemes vienībā Nr.7 esošā apbūve atrodas tuvāk par 50m no dzelzceļa līnijas, tāpēc ēku atļaut pārbūvēt vai atjaunot kā nedzīvojamo ēku, dzīvojamo ēku paredzot zemes vienības daļā līdz 50m attālumam no dzelzceļa. Vai, ja tiek veikti atbilstoši mērījumi un pasākumi, kā rezultātā netiek pārsniegts normatīvais trokšņu līmenis dzīvojamās apbūves teritorijā, minimālais attālums no dzelzceļa nosakāms – 30m (saskaņā ar Jūrmalas valsts pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu 105. punktu.

Zemes vienībā Nr. 8 plānots saglabāt esošo apbūvi – noliktavas ēku, saglabājot šo funkciju. Ēka tiek izmantota kā būvmateriālu noliktava. Tajā nenotiek rūpnieciska darbība vai darbība, kas potenciāli var radīt piesārņojumu. Zemes vienības Nr. 8 platība ir 6111m^2. Nākotnē, ja būs šāda nepieciešamība to iespējams dalīt, bet detālplānojumā zemes vienības sadalīšana netiek paredzēta, jo tiek saglabāta esošā izmantošana – noliktava un teritorijai noteiktie apbūves rādītāji ļauj šajā zemes vienībā izbūvēt arī dzīvojamo ēku.

Zemes vienībā Nr.9 atrodas SIA "Latvijas mobilais telefons" sakaru tornis un šajā zemes vienībā ir iespējams izbūvēt vienu savrupmāju, ievērojot noteiktos minimālos attālumus no zemes vienības robežām un dzelzceļa.

Teritorijas satiksmes organizācija ietverta grafiskās daļas kartē "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums". Apbūves izvietojuma priekšlikums ir orientējošs un var tikt precizēts saskaņā ar detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

Transporta infrastruktūras teritorija (TR) izdalītā teritorija nepieciešama plānoto ielu teritorijai starp sarkanajām līnijām transporta organizācijas un inženiertehniskās apgādes nodrošināšanai detālplānojuma teritorijā. Zemes vienības Nr. 10 un 11 paredzētas transporta infrastruktūrai: 10. zemes vienība ir transporta teritorija ielu sarkanajās līnijās ar platību 1791m^2, zemes vienība Nr. 11 ar platību 1069m^2.

Vizuālās ietekmes analīze

Detālplānojuma teritorijā apbūvei paredzētajā zemē gar zemes vienību Babītes ielā 1, kur atrodas valsts aizsargājamais kultūras piemineklis Nr. 5369, zemes vienības dalītas aptuveni vienādos zemes gabalos. Apbūvētajās zemes vienībās apbūves vietas saglabātas to esošajās vietās. Zemes vienībās, kur šobrīd nav apbūve, to iespējams izvietot atļautajā apbūves platībā pēc brīvā novietojuma principiem, pēc iespējas attālinot no zemesgabala Babītes ielā 1 robežas (skatīt Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.5. nodaļu).

Nosacījumi apbūvei un apbūves parametri (apbūves augstums un apbūves blīvums) detālplānojuma teritorijā noteikti, ņemot vērā jaunveidojamā zemes gabala atrašanās vietu attiecībā pret kultūras pieminekli.

Atļautais apbūves augstums:

- 10m zemes vienībās Nr. 1, Nr.2., N3., Nr.4, Nr.5 un Nr.6, Nr.9;
- 12m zemes vienībās Nr. 7, Nr.8;

Apbūves blīvums noteikts atbilstoši spēkā esošajam teritorijas plānojumam – 30%:

Netiek prognozēts, ka apbūves blīvums detālplānojuma teritorijas plānotajās zemes vienībās, kas atrodas kultūras pieminekļa aizsardzības zonā, pārsniegs Babītes ielā 1, kur izvietots kultūras piemineklis, šobrīd esošo apbūves blīvumu (balstoties uz kadastra datiem) - 19,92% (ēkas 1124m^2 un zemes vienības platība 5643m^2).

Lai nodrošinātu kultūras pieminekļa aizsardzību un tā vizuālo uztveri, detālplānojuma risinājumiem (plānotajai apbūvei), veikta vizuālās ietekmes analīze. Ietekme vērtēta no detālplānojuma teritorijas.

Esošās situācija fotofiksācija (2022.g. aprīlis) un tās Nr.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

Forofiksāciju vietas

Veikta plānotās apbūves izvietojuma analīze, modelējot situāciju, kurā tiek būvētas viena stāva ēkas un divu stāvu ēkas. Modelī piedāvāta situācija, kurā tiek paredzētas jaunas ēkas.

Skats no putna lidojuma, ja teritorijā tiek paredzēts būvēt viena stāva ēkas.

Skats no putna lidojuma, ja teritorijā tiek paredzēts būvēt divu stāvu ēkas.

Modelēto ēku skatu virzieni

Vizualizācijas skatā no potenciālajām zemes vienībām: uz Babītes iela 1:

No jaunveidojamās zemes vienības Nr.6 (1 stāva apbūve)

No jaunveidojamās zemes vienības Nr.6 (2 stāvu apbūve)

No jaunveidojamās zemes vienības Nr.8 (1 stāva apbūve) pāri zemes vienībai Nr.3

No jaunveidojamās zemes vienības Nr.8 (2 stāvu apbūve) pāri zemes vienībai Nr.3

No jaunveidojamās zemes vienības Nr.2 (1 stāva apbūve)

No jaunveidojamās zemes vienības Nr.2 (2 stāvu apbūve)

Kā liecina sagatavotais vizuālās ietekmes materiāls, valsts aizsargājamais kultūras piemineklis nākotnē ar apbūvi netiks aizsegts un būs saskatāms gan no detālplānojuma teritorijas, gan no dzelzceļa (bez lapu periodā). Detālplānojuma teritorija tā realizācijas ietvaros tiks sakārtota, aizvācot būvgružus, būvmateriālu noliktavas, kā arī pārbūvējot un atjaunojot ēkas. Teritorijas attīstība kopumā uzlabos vizuālo izskatu, nodrošinot, ka kultūras pieminekļa aizsardzības zonā neatrodas degradēta teritorija.

Detālplānojumā detalizēta teritorijas atļautā izmantošana, paredzot savrupmāju, nevis līdz trīs stāvus augstu daudzdzīvokļu māju apbūvi Babītes ielai 1 piegulošajās zemes vienībās, tāpēc plānotās apbūves realizācija valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa aizsardzības zonā to neietekmēs negatīvi.

2.2. Transporta infrastruktūra un piekļūšanas risinājumi

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiks nodrošināta no Babītes ielas. Detālplānojuma teritorijā ir noteiktas jaunas ielas sarkanās līnijas. Sarkano līniju izvietojumu skatīt kartē “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

Detālplānojuma teritorijā plānotā iela ir noteikta kā E kategorijas iela (vietējas nozīmes iela). Plānotās ielas sarkano līniju platums 8m, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas 29.03.2022. sniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izpildei Nr.14-1/748.

Teritorijā atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem paredzēts apgriešanās laukums un pieslēgumā pie Babītes ielas paredzēts redzamības trīsstūris.

Plānotās ielas sarkano līniju garums detālplānojuma teritorijā jaunveidojamā iela paredzēta kā strupceļš. Plānotās ielas strupceļa garums pārsniedz 150m, tādēļ ielā paredzēts ierīkot divus apgriešanās laukumus. Apgriešanās laukumu parametri ir 12m * 12m, lai atļautu apgriezties smagajai tehnikai, tai skaitā sadzīves atkritumu automašīnai (~platība 480m^2, ieskaitot brauktuvi). Papildus apgriešanās vietu – teritoriju ar stiprinātu segumu, kas ir ārpus ielas sarkanajām līnijām, var veidot zemes vienībā Nr. 8, pie iebraukšanas noliktavā. Risinājumu skatīt Grafiskās daļas kartē “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

Ielas daļa, kas nodrošinās piekļuvi divām zemes vienībām Nr. 1 un Nr.2 tiks izdalīta atsevišķā zemes vienībā (skatīt kartē “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”). Šīs ielas daļas

platums sarkanajās līnijās - 7m. Šāds risinājums ir paredzēts, jo piekļūšana tiek nodrošinātā tikai divām savrupmājām un nav nepieciešams paredzēt platāku infrastruktūru. Piedāvātajā ielas šķērsprofilā ir iespējams, nepieciešamības gadījumā izvietot visas plānotās inženierkomunikācijas.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos paredzēts, ka visā ielas garumā ir jāparedz izvietot ceļa zīmes, kas aizliedz stāvēšanu ielas malās, lai novērstu šīs ielas veidošanos kā ilgtermiņa stāvvietu iedzīvotājiem, kas izmanto dzelzceļu, lai nokļūtu uz darbu Rīgā. Saskaņā ar grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums" pie iebraukšanas detālplānojuma teritorijā uz jaunveidojamās ielas izvieto ceļa zīmi, kas ierobežo iebraukšanu. Aizliegti risinājumi, kas traucē operatīvā transporta darbību.

Teritorijā tiek saglabāts servitūts, kas nodibināts par labu SIA "Latvijas mobilais telefons", bet tā platība ir samazināta, paredzot risinājumu, kurā servitūtu paredzēts pārcelt zemes vienībā Nr. 9 ar pieslēgumu pie ielas sarkanajām līnijām. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos paredzēts, ka aizliegt ierobežot piekļuvi servitūta ceļam.

Plānoto ielu teritoriju paredzēts veidot kompaktu un transporta infrastruktūru racionāli savietot ar inženiertīkliem. Risinājumu skatīt detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili".

Detālplānojuma risinājumi nodrošina ugunsdzēsības, glābšanas un apkalpes transporta brīvu piekļūšanu visām plānotajām apbūves zemes vienībām.

2.2 Adresācijas priekšlikums

Detālplānojuma ietvaros savrupmāju būvniecībai paredzētajām zemes vienībām ir izstrādāts adresācijas priekšlikums, skatīt detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums". Ielai nav dots nosaukums, plānotā iela ir nosaukta kā "A iela".

2.3 Inženiertehniskā apgāde

2.3.1 Elektroapgāde, plānotās ielas apgaismojuma risinājums

Elektroapgādes risinājums izstrādāts saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2022. gada 15. martā Nr. 30AT00-05/TN-37333 izsniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma izstrādei un atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp norādām, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumiem Nr. 573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi".

Saskaņā ar izsniegtajiem nosacījumiem, atbilstoši attīstības iecerei – savrupmāju būvniecībai 9 zemes vienībās, precizēta pieslēguma vieta, aizpildot pieteikumu elektrotīkla pieslēgumam un slodzes izmaiņām. Orientējoši pieņemts, ka vienai privātmājai nepieciešamais strāvas stiprums ir 32A un nepieciešamas trīs fāzes. 2022. gada 9. septembrī izsniegts pieslēguma ierīkošanas izmaksu aprēķins (pieteikuma Nr. 123060228) un saskaņā ar to detālplānojumā iekļauto objektu elektroapgādi paredzēts nodrošināt 5 zemes vienībām (4 pieslēgumu izveidei izstrādāts un atsevišķi no detālplānojuma izbūvēts elektrības ierīkošanas projekts, kas projektēts balstoties uz AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem Nr.137234215).

Elektrības projektēšanas risinājumi paredz pievienojumu pie transformatora apakšstacijas T20054 un ZS KL T20054 ir jāparedz CK 1076 nomaiņu uz ZS KL Al-150, paredzot attiecīgus drošinātājus.

Sadalnes paredzēts izvietot uz ielas, sarkano līniju robežās.

SIA "SIA „Jūrmalas Gaisma" savos 21.03.2022 nosacījumos Nr. Nr.1-5/61 nesniedz nosacījumus ārējā apgaismojuma izveidei. Ārējais apgaismojums teritorijā nav paredzēts, to ir jānodrošina ar lokāliem risinājumiem.

2.3.2 Elektroniskie sakari

Elektronisko sakaru risinājumiem saņemti SIA "Tet" 31.03.2022. nosacījumi detālplānojuma izstrādei Nr.Nr. PN-194208.

Detālplānojuma teritorijā plānots izmantot bezvadu elektronisko sakars, tāpēc teritorijā netiek paredzēta vieta elektronisko sakaru kabeļiem.

2.3.3 Ūdensapgāde, ugunsdzēsības ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

Detālplānojuma teritorijas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājumi veidoti saskaņā ar SIA „Jūrmalas ūdens" 15.03.2022 nosacījumiem un normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma teritorijai tuvumā Babītes ielā atrodas SIA "Jūrmalas ūdens" centralizētie ūdensapgādes tīkli - 200mm diametra ūdensvads Babītes ielā, kuram ir plānots pievienot detālplānojuma teritoriju.

Detālplānojuma teritorijai tuvumā Babītes ielā atrodas SIA "Jūrmalas ūdens" centralizētie sadzīves kanalizācijas sistēmas tīkli - 250mm pašteces kanalizācijas vads, kuram ir plānots pievienot detālplānojuma teritoriju

Atbilstoši detālplānojumā noteiktajiem apbūves parametriem un analizējot apbūves izkārtojumu, tiek pieņemts, ka gadījumā, ja:

- 1. scenārija, kura ietvaros tiek plānota 9 jaunu savrupmāju būvniecība, potenciālais iedzīvotāju skaits varētu būt 20 iedzīvotāji (pieņemts, ka vidējais iedzīvotāju skaits vienā mājsaimniecībā ir 2,3 personas[3]). Orientējoši pieņemts, ka nepieciešamais ūdens patēriņš sadzīves vajadzībām rēķināms 20 cilvēkiem pēc normas 200 l/dnn cilvēkam, līdz ar to vidējais ūdens patēriņš būs 4 m^3/dnn[4].

Ūdens patēriņu precizē turpmākās būvprojekta izstrādes procesā.

Detālplānojuma teritorijā, jaunveidojamajā ielā sarkano līniju robežās ir paredzēti 2 hidranti. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

Plānoto ūdensapgādes tīklu un objektu, kā arī ugunsdzēsības ūdensapgādes objektu (hidrantu) izvietojumu un plānotos sadzīves kanalizācijas tīklus skatīt grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili". Centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izvietojumu precizē un risinājumu izstrādā būvprojektā turpmākās projektēšanas procesā.

2.3.4 Lietusūdens savākšanas risinājumi

Lietusūdens savākšanas un novadīšanas nepieciešamība un veidi izvērtēti, ņemot vērā teritorijas apstākļus un lietusūdens novadīšanas sistēmu pieejamību. Risinājumi veidoti balstoties uz spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

Lietusūdens savākšanai un akumulēšanai no apbūvējamām zemes vienībām izmanto atklāto lietusūdens novadīšanas sistēmu. Teritorija lietus ūdens novadīšanai paredzēts veidot ievalku sistēmu gar vienu A ielas

[3] Centrālā statistikas pārvalde, Mājsaimniecības un ģimenes, https://www.csp.gov.lv/lv/majsaimniecibas-un-gimenes

[4] MK 30.06.2015. noteikumi Nr.326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves"

pusi. Ievalkas saskaņā ar zemes vienības sadales risinājumu paredzētas zemes vienību robežās, ārpus ielas sarkanajām līnijām.

Plānoto lietusūdens savākšanas risinājumu skatīt detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili".

Apgrūtinājumus attiecībā uz lietusūdens objektiem un tīkliem nosaka saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

2.3.5 Gāzes apgāde

Teritorijas gāzes apgādes risinājumi izstrādāti, ņemot vērā AS "Gaso" 07.07.2022 izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.15.1-2/2773, kā arī balstoties uz spēkā esošu normatīvo aktu prasībām.

Saskaņā ar pieejamo informāciju detālplānojuma teritorijai tuvumā (vismaz 1km attālumā) neatrodas pieslēguma iespējas gāzes vadam.

Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē turpmākās projektēšanas procesā. Detālplānojuma teritorijā plānoto ielu teritorijā starp sarkanajām līnijām paredzēta vieta perspektīvajam sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 MPa.

Apgrūtinājumus attiecībā uz gāzes apgādes objektiem un tīkliem nosaka saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

2.4.6. Siltumapgāde

Līdzās detālplānojuma teritorijai nav izvietoti centralizētie siltumapgādes tīkli.

Detālplānojuma teritorijā ēkām siltumapgāde tiks nodrošināta no lokāliem siltuma avotiem vai apkures iekārtām.

2.4 Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi detālplānojuma teritorijā ir noteikti atbilstoši Aizsargjoslu likuma un citu normatīvo aktu prasībām.

Detālplānojumā uzrādītie nekustamā īpašuma objektu apgrūtinājumi un to aizņemtās platības tiks precizētas veicot jaunveidojamo zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un izgatavojot apgrūtinājumu plānus. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka turpmākā būvprojekta izstrādes un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

Teritorijā tiek saglabāts nodibinātais servitūts, kas nodibināts par labu SIA "Latvijas mobilais telefons". Servitūtu paredzēts pārcelt zemes vienībā Nr. 9 ar pieslēgumu pie ielas sarkanajām līnijām.

2.5 Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

Atbilstoši pieejamai informācijai, no ģeomorfoloģiskā viedokļa inženierģeoloģiskie apstākļi būvniecībai ir labvēlīgi. Tālākā teritorijas attīstības realizācijas gaitā, atbilstoši situācijai, jāvērtē ģeoloģiskās izpētes nepieciešamība, kas jāveic saskaņā ar būvnormatīva LBN 005-15 prasībām.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos 1.2. nodaļā noteiktas prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai.

Detālplānojuma realizācijā nepieciešama atsevišķu koku likvidācija. Kopumā 23 cērtamiem kokiem D 5-45 cm, pārsvarā 30-35 cm. Kopumā teritorijā ir ap 124 koki ar diametru līdz 45cm, no tiem zem ielu sarkanajām līnijām ietilpst 23 koki, kurus paredzēts nocirst (galvenokārt ar diametru 30-35cm). Ielas trajektorija ir izvelēta pēc iespējas saglabājot kokus, tomēr vienlaicīgi ievērojot jau esošo teritorijas apbūvi un loģisku zemes vienību dalījumu. Skatīt grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija, adresācijas priekšlikums".

2.6 Zemes ierīcība

Detālplānojuma ietvaros izstrādāts zemes vienību dalījuma risinājums, ņemot vērā, ka teritorijā plānots attīstīt savrupmāju apbūvi. Risinājums ietverts detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Zemes vienību sadalījums". Detālplānojuma teritoriju plānots sadalīt 11 zemes vienībās.

Detālplānojuma ietvaros izstrādātais zemes vienību dalījuma risinājums saturiski atbilst zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām un 2014. gada 14. oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasībām.

3 Detālplānojuma īstenošanas kārtība

Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka detālplānojums un īstenošanas nosacījumi tiek attiecināti uz tām personām, kas daļēji vai pilnībā stājas detālplānojuma īstenotāja vietā.

4 Priekšlikumi teritorijas apsaimniekošanai

Katras apbūves zemes vienības īpašnieks, uzsākot objekta būvniecību, slēdz līgumu ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Sniega tīrīšanas darbi plānotajās ielās tiks organizēti, ņemot vērā sniega apjomu un snigšanas intensitāti, veicot tos pilnā apmērā, lai nodrošinātu ielas caurbraucamību. Sniegu paredzēts sastumt gar brauktuves malām (zaļās zonas platums ielu teritorijā abās pusēs brauktuvei ir 2,5 m).

5 Pielikumi

1.pielikums Sugu un biotopu atzinums

VZS Birojs

Reģ.Nr. 40003951238
"Imantas 1", Mālpils novads
LV-2152

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums

Saskaņā ar
MK not. Nr.925,
30.09.2010.

2018.gada 24.oktobrī,

Dokumenta Nr.51/18.

Biotopu grupa, kurai sniegts atzinums: ruderāli biotopi.

Pētāmā teritorija: "Babītes iela 1C", kadastra Nr.1300 006 1405, "Babītes iela 1D", kadastra Nr.1300 006 1417, Jūrmalā. Apsekota zemes īpašumu platība ~ 3 ha (skatīt pielikumā). Teritorija nožogota, robežojas galvenokārt ar apbūves platībām, līdz ar to tiem piegulošās platības blakus īpašumos nav pētītas.

Teritorijas apsekojums: teritorijas tika apsekotas 2018.gada 17.oktobrī, saulainā dienā, veģetācijas sezonas beigu posmā. Joprojām labi saskatāma biotopu struktūra un augu sugas. Apsekošana veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot teritorijā sastopamos biotopus. Apsekošanas ilgums ~ 1h.

Atzinuma pasūtītājs: SIA "Prefab House", Buļļu iela 44B-34, Rīga. Atzinums paredzēts detālplānojuma izstrādei, plānojot teritorijas sadalīšanu.

Teritorijas statuss: teritorija neietilpst īpaši aizsargājamā vai NATURA 2000 teritorijā, ne dabas resursu aizsargjoslās.

Vispārīgs pētāmās teritorijas apraksts.
Pētāmā teritorija atrodas apdzīvotā apkaimē Bražciems, vietējas nozīmes auto ceļa – Babītes ielas, malā, dzelzceļa līnijas Rīga – Tukums, tiešā tuvumā.

Teritorija jau ilgstoši ir bijusi apbūvēta. Pašlaik vairākas ēkas nojauktas, teritorija sarakņāta, izbraukāta. Vietās kur atjaunojusies vai saglabājusies veģetācija, sastopamas nezālienēm un cilvēku saimnieciskās darbības skartām vietām raksturīgas augu sugas. Teritorijā aug vairākas atsevišķi vai nelielās grupās augošas priedes, bērzi.

Teritorijas reljefs līdzens, mākslīgi pārveidots, sarakņāts.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem, teritorijā un tās tiešā tuvumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas. Tuvākā koplietošanas ūdensnoteka – Lielupe, atrodas ~ 210 m attālumā.

Daļēji dabiskas platības veido ~ 10%, bet ruderālas ~ 90% no kopējās apsekotās teritorijas platības.

Teritorijas ainavu veido atklāta kultūrainava.

Teritorijā sastopamo biotopu grupas un to aptuvena platība sniegta 1.tabulā.

Tālr.: 29112800, 28636444, fakss: 67925256
e-pasts: vzsbirojs@inbox.lv

SEB banka, kods UNLALV2X27
Konts LV13UNLA0050010899052

VZS Birojs
Reģ.Nr. 40003951238
"Imantas 1", Mālpils novads
LV-2152

Teritorijā sastopamie biotopi

1.tabula

Biotops	platība
Bezveģetācijas laukumi, nezāliene	2,5 ha
Apbūve	0,2 ha
Koku puduri	0,3 ha

Pēc spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, pētāmās teritorija ietilpst zonējumā **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija** (DzM3).
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Pieguļošā teritorija: teritorija atrodas apdzīvotā apkaimē, robežojas ar mazstāvu dzīvojamo māju apbūves zonu. Virzienā uz austrumiem atrodas dzelzceļa līnija Rīga – Tukums. Otrpus Babītes ielai sākas meža platība, ziemeļu virzienā atrodas savrupmāja. Virzienā uz dienvidiem atrodas priežu meža masīvs.
Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" pieejamo informāciju, teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorija – dabas liegums "Lielupes grīvas pļavas", atrodas ~ 80 m attālumā.
Tuvākais mikroliegums atrodas vairāk kā 4 km attālumā.
Tuvākais īpaši aizsargājamais biotops atrodas ~ 80 m attālumā, ietilpst dabas lieguma teritorijā.
Tuvākā īpaši aizsargājamās augu sugas atradne atrodas ~ 250 m attālumā, ietilpst dabas lieguma teritorijā.
Tuvākais valsts nozīmes aizsargājamais koks (dižkoks), atrodas aptuveni 1,1 km attālumā, Lielupes pretējā krastā.
Pēc Jūrmalas pilsētas spēkā esošā teritorijas plānojuma, teritorijai piegulošo platību zonējums ir Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (MDz1), uz dienvidiem esošā meža platība ietilpst zonējumā Dabas un apstādījumu teritorija (DA3), dzelzceļa līnija ietilpst zonējumā Transporta infrastruktūras teritorija (TR2). Otrpus Babītes ielai atrodas Publiskās apbūves teritorija (P35), Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) un Tehniskās apbūves teritorija (TA1).

Īpaši aizsargājamas augu sugas: netika konstatētas.

Īpaši aizsargājamie biotopi: netika konstatēti.

Citas bioloģiskās vērtības: teritorijā sastopamas vairākas ievērojamu vecumu un apjomus sasniegušas priedes.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības: teritorijā sastopami ruderāli, cilvēku pārveidoti un uzturēti biotopi. Aizsargājamo biotopu izveidošana vai atjaunošana nav iespējama.

Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:
Teritorija atrodas apdzīvotā vietā Bražciems, Babītes ielas malā, dzelzceļa līnijas Rīga – Tukums tiešā tuvumā. Īpašums norobežots, ietilpst plašākā dzīvojamās apbūves kvartālā.
Teritorija ilgstoši bijusi apbūvēta, sastopami ruderāli biotopi, netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas. Īpašumā saglabājušās vairākas ievērojamu vecumu un apjomus sasniegušas priedes.
Plānotās darbības rezultātā paredzēta teritorijas sadalīšana. Plānotā darbība neradīs kaitējumu dabas videi

Tālr.: 29112800, 28636444, fakss: 67925256
e-pasts: vzsbirojs@inbox.lv

SEB banka, kods UNLALV2X27
Konts LV13UNLA0050010899052

VZS Birojs
Reģ.Nr. 40003951238
"Imantas 1", Mālpils novads
LV-2152

augu sugu un biotopu daudzveidības ziņā. Plānojot apbūvi un labiekārtojumu, būvprojekta sastāvā, koku aizsardzības un bīstamības novērtēšanai nepieciešama koku speciālista konsultācija.
Nav paredzams, ka plānotā darbība radīs ietekmi uz tuvumā esošajām dabas vērtībām dabas lieguma teritorijā.

Pielikumā:
- ✓ ortofoto karte
- ✓

Atzinums sagatavots uz 3 lappusēm divos eksemplāros, no kuriem viens nodots pasūtītājam, bet otrs glabājas pie eksperta. Saskaņā ar MK not.Nr.481 "Grozījumi Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumos Nr. 267 "Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu sertificēšanas un darbības uzraudzības kārtība", atzinums elektroniski tiks iesniegts Dabas aizsardzības pārvaldei.

Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle
Sert.Nr.003., derīgs līdz 13.05.2023.
Spec.zālāji, meži un virsāji, jūras piekraste
Spec.vaskulārās augu sugas
derīgs līdz 06.09.2019.
Tel. 28636444

Izmantotā literatūra
Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2016.-gadam.
Vadlīnijas sugu un biotopu aizsardzības jomas sertificētu ekspertu sniegto atzinumu satura kvalitātes uzlabošanai sākotnējā izvērtējuma, ietekmes uz vidi novērtējuma vai ietekmes uz Natura 2000 teritoriju novērtējuma ietvaros.
www.daba.gov.lv.
www.melioracija.lv.

Tālr.: 29112800, 28636444, fakss: 67925256
e-pasts: vzsbirojs@inbox.lv

SEB banka, kods UNLALV2X27
Konts LV13UNLA0050010899052

Dabas datu pārvaldības sistēma OZOLS

Dabas aizsardzības pārvalde

1:10,000

EIROPAS SAVIENĪBA
ERAF
IEGULDĪJUMS TAVĀ NĀKOTNĒ

Apzīmējumi

- Paredzētās darbības vieta
- Izpētes teritorija
- Dižkoks
- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas
- Sugu dzīvotnes (punkti)
- Sugu dzīvotnes (laukumi)
- ĪA Biotopi
- Nogabali
- Zemes vienības

0 0.125 0.25 0.5 km

Izmantoti: Ortofotokarte mērogā 1:10 000 © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, (2008)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2017. gads