

Lokālpilnvarojums zemesgabalam

Vikingu ielā 3, Jūrmalā

(Zemesgabalam ar kadastra apzīmējumu Nr.13000040150)

1.redakcija

Paskaidrojuma raksts

Pasūtītājs: SIA "LIELUPES PĒRLE"

Izpildītājs: SIA "ARHITEH"

Rīga, 2023. gads

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS	3
TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	4
TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	4
LOKĀLPLĀNOJUMA ATTĪSTĪBAS PRIEKŠLIKUMA APRAKSTS	5
TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PRIEKŠLIKUMS.....	5
TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN ZEMESGABALA SADALE	6
BŪVAPJOMU NOVĪETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI	7
TĒLPISKĀS IETEKMES IZPĒTES UN PRIEKŠLIKUMU IZSTRĀDES TERITORIJAS TĒLPISKĀ ANALĪZE ESOŠĀS UN PLĀNOTĀS APBŪVES KONTEKSTĀ	7
AUTOSTĀVVIETAS, CEĻI UN IETVES.....	10
ESOŠO KOKU SAGLABĀŠANAS IESPĒJAS	11
LABIEKĀRTOJUMA RISINĀJUMI	12
VIDES PIEEJAMĪBAS RISINĀJUMI.....	12
INŽENIERTEHNISKIE TĪKLI UN OBJEKTI	13
Ūdensapgāde, kanalizācija	13
Siltumapgāde	14
Gāzes apgāde.....	14
Elektroapgāde.....	14
Komunikāciju pieslēgumi	16
Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi	16
Ģeodēziskā tīkla punkti.....	16
LOKĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMU UN RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS DOMES ATTĪSTĪBAS STRATĒĢIJAI 2010-2030.....	18
Stratēģiskie mērķi	18
Pasākumi prioritātes JŪRMALNIEKS ietvaros	19
SECINĀJUMI	21

IEVADS

Lokālpilnojuma izstrāde ir veikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 05.05.2022. pieņemto lēmumu Nr.192 „Par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Vikingu ielā 3, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā”.

Lokālpilnojums ir izstrādāts saskaņā ar likumu “Teritorijas attīstības plānošanas likums” un MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, turpmāk tekstā – MK 14.10.2014. Nr. 628 (spēkā no 01.05.2015.), MK 30.04.2013. Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” u.c. spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, Jūrmalas domes lēmums Nr.192 “Par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Vikingu ielā 3, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā”, Jūrmalas Domes attīstības plānošanas dokumentiem - 2010. gada 16. decembra lēmums Nr. 825, spēkā esošo Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju no 2010. gada līdz 2030. gadam, turpmāk tekstā – Jūrmalas pilsētas stratēģija, un spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (turpmāk – Apbūves noteikumi).

Lokālpilnojums sastāv no trijām savstarpēji saistītām sastāvdaļām: (1) Paskaidrojuma raksta, (2) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un (3) Grafiskās daļas.

Plānošanas dokumenta grafiskās daļas kartes ir izstrādātas uz Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras izsniegtās topogrāfiskās kartes pamatnes ar mēroga noteiktību 1:2000.

Lokālpilnojuma izstrādei ir saņemti institūciju nosacījumi, Jūrmalas Domes darba uzdevums lokālpilnojuma izstrādei, kā arī tiks nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot lokālpilnojuma publisko apspriešanu.

Saskaņā ar likumu „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” (1998), plānošanas dokumentiem, kuru īstenošana var būtiski ietekmēt cilvēku veselību un vidi, t.sk, ir izvirzītas prasības, kādos gadījumos nepieciešams veikt ietekmi uz vidi novērtēšanu. Vides pārraudzības valsts birojs, izvērtējot iesniegto iesniegumu atbilstoši MK 23.03.2004. noteikumu Nr.157

„Kārtība, kādā veicams ietekmes uz vidi stratēģiskais novērtējums” prasībām, pieņēma lēmumu Nr. 4-02/49/2022 18.08.2022. „Par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” lokālpilnojumam. Vides pārraudzības valsts birojs izvērtējot dokumentus un faktus, lemj – Nepiemērot stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru Lokālpilnojumam zemes vienībai Vikingu ielā 3, Jūrmalā.

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Saskaņā ar Jūrmalas domes apstiprinātā darba uzdevuma 1. punktu lokālpilnojumā izstrādes pamatojums ir, lai grozītu un detalizētu teritorijas plānojuma nosacījumus zemesgabalā Vikingu ielā 3, Jūrmalā. Izstrādāt zemesgabala sadales priekšlikumu un detalizētus apbūves nosacījumus būvju kompleksa būvniecības iecerei zemesgabalā Vikingu ielā 3, Jūrmalā, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu.

Galvenais lokālpilnojumā izstrādes mērķis ir radīt ilgtspējīgu risinājumu esošai teritorijai. Priekšnosacījums mērķa izpildei ir ņemt, Jūrmalas domes lēmumu par lokālpilnojumā izstrādi, kā arī Jūrmalas attīstības stratēģiju, radot iespēju šo teritoriju paredzēt ar dzīvojamo funkciju, atbilstoši Jūrmalas perspektīvai.

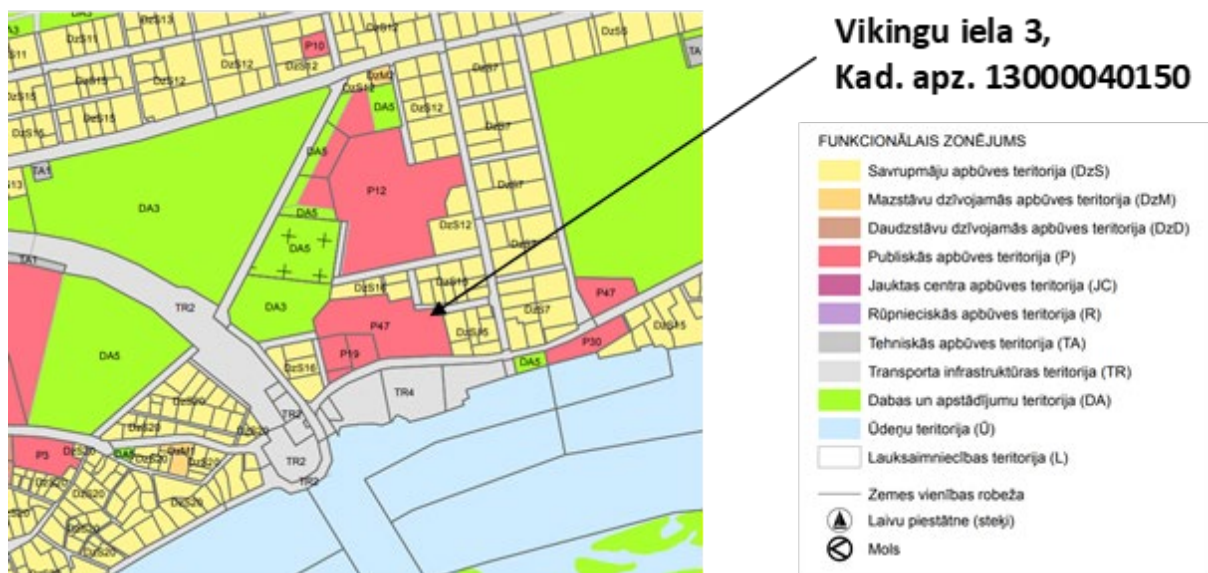
Galvenais uzdevums ir izstrādāt lokālpilnojumā visai teritorijai starp Vikingu, Tālavas, Tērvetes ielām (kad. apz. 1300 004 0150). Veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem.

Jūrmalas prioritāte ir jūrmalnieki atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijai 2010-2030. Atbilstoši Jūrmalas domes lēmumam par lokālpilnojumā uzsākšanu, teritorijas plānojumā telpiskā vīzija rajonam Lielupe ir kvalitatīvas dzīves, darījumu un atpūtas vide.

TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Zemesgabalam Vikingu ielā 3, Jūrmalā, Teritorijas plānojumā ir noteikta funkcionālā zona Publiskās apbūves teritorija (P47), kur atļauta plaša publiska rakstura iestāžu un objektu izmantošana, kas ietver arī lokālpilnojumā ierosinātāja biroju ēku apbūvi, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūvi, vai tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi. (Skatīt Att.1.) Vēsturiski teritorijā tika ekspluatēta viesnīcas ēka un sabiedriskā ēka. Perspektīvā vēsturiski tika paredzēts atjaunot viesnīcas ēku. Uz zemesgabala atrodas 4 stāvu sabiedriskā ēka. Šobrīd teritorijā ir būvlaukums no demontētās viesnīcas ēkas un teritorija ir norobežota ar pagaidu

būvniecības žogu Teritorija ir nesakārtota, bez perspektīvas apbūves, kas atļautu teritorijā ilgtspējīgu attīstību. Ņemot vērā Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju tiek piedāvāts risinājums teritorijas lietošanas veidu paredzēt atbilstoši apkārtējai apbūve – Teritorija dzīvošanai.



Att. 1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 2.1 redakcija. Grafiskā daļa. Funkcionālais zonējums.

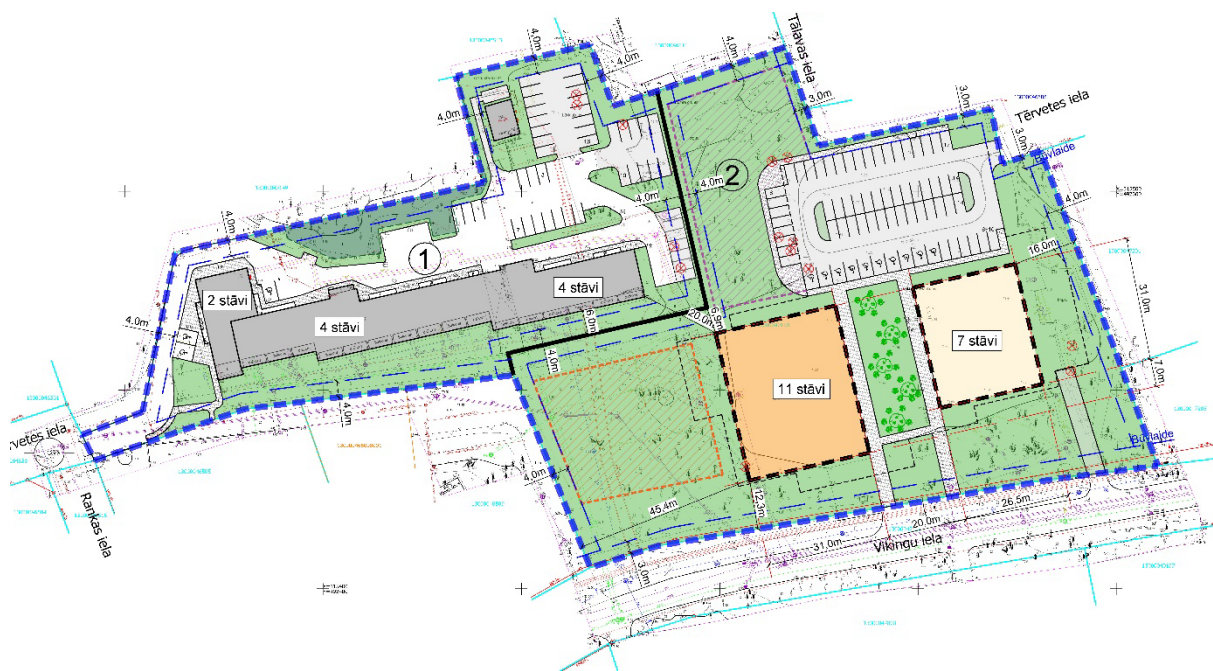
Lokālpilānojums izvirza attīstības nosacījumiem ievērot Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju, paredzot vides sakārtošanu, attīstības nosacījumus, kas kalpotu Jūrmalniekiem. Svarīgi ir radīt telpas, kuras ne tikai piedāvā drošību, sakoptu vidi, pakalpojumus, taču kalpo Jūrmalas kopējam tēlam. Lokālpilānojuma risinājums paredz perspektīvās apbūvi, inženiertīklu risinājumus, būvapjomu, nosaka paredzētos iespējamās lietošanas veidus. Izstrādājot būvprojektu, ņemt vērā Lokālpilānojuma priekšlikumus, saistošos noteikumus, spēkā esošos normatīvus.

LOKĀLPLĀNOJUMA ATTĪSTĪBAS PRIEKŠLIKUMA APRAKSTS

TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS PRIEKŠLIKUMS

Lokālpilānojumā nosaka teritorijas perspektīvo attīstības priekšlikumu (Turpmāk tekstā - priekšlikums). Priekšlikums ir izstrādāts, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas izsniegto darba uzdevumu, Jūrmalas pilsētas stratēģiju, Jūrmalas apbūves noteikumiem, saņemtajiem institūciju nosacījumiem lokālpilānojuma izstrādāšanai. Lokālpilānojumā paredz perspektīvo teritorijas labiekārtošanu, inženiertīklu risinājumus, būvapjomus, nosaka teritorijas lietošanas veidus. Lokālpilānojums sastāv no 3 sadaļām: paskaidrojuma raksts, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, un grafiskā sadaļa.

Vēsturiski teritorijā atradās viesnīcas ēka ar diviem būvapjomiem un esošā sabiedriskā būve. Esošā ēka tiek saglabāta. Augstākais būvapjoms bija 9 stāvi, 34 metrus augsts, un zemākais būvapjoms bija 3 stāvi, 20 metrus augsts. Lokālpāņojumā paredz augstāko būvapjomu ar 11 stāviem, nosakot maksimālo apbūves augstumu - 37 metri. Zemākajam būvapjomam Lokālpāņojumā paredz 7 stāvus, nosakot maksimālo apbūves augstumu - 24 metri. Kopējais apbūves laukums, zemākajam būvapjomam, samazinās aptuveni divas reizes.



Att. 2. Lokālpāņojuma grafiskā daļa. Teritorijas attīstības priekšlikums.

TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS UN ZEMESGABALA SADALE

Zemesgabalam Vikingu ielā 3 šobrīd noteikts funkcionālais zonējums - Publiskās apbūves teritorija (P). Esošais funkcionālais zonējums ierobežo ilgtspējīgas teritorijas attīstības iespējas. Lai nodrošinātu ilgtspējīgu teritorijas attīstības vīziju, nepieciešams veikt grozījumus teritorijas plāņojumā. Lokālpāņojums zemesgabalam nosaka funkcionālo zonējumu - Jauktas centra apbūves teritorija (JC).

Teritorijas attīstības priekšnosacījums ir Jūrmalas pilsētas stratēģijas prioritātes, iedzīvotāju vēlmes un ilgtspējīgas pilsētvides veidošanas nosacījumi. Ņemot vērā plānoto objektu plašo izmantošanu, kas būvju kompleksā atļautu paredzēt daudzdzīvokļu māju apbūvi, nepieciešams veikt grozījumus teritorijas plāņojumā, paredzot zonējumu – Jauktas centra apbūves teritorija (JC).

Zemesgabalu Vikingu ielā 3 ir paredzēts sadalīt divās daļās. Kopējā zemesgabala platība – 19688 m². Zemesgabalu platība Nr.1 ir 7359 m² (Skatīt Att.2) uz kura atrodas esošā

sabiedriskā ēka. Zemesgabala platība Nr.2 paredzēta 12329 m² (Skatīt Att.2) ar perspektīvo apbūvi. Zemes sadalīšanu veic, izstrādājot zemes ierīcības projektu. Zemes sadalīšana jāveic pirms būvprojekta izstrādāšanas.

BŪVAPJOMU NOVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Uz zemesgabala Nr.1 tiek saglabāta esošā ēka ar visiem apbūves parametriem. Būvapjoms netiek pārveidots vai palielināts.

Uz zemesgabala Nr.2 lokālplānojums nosaka veidot 2 būvapjomus:

- Augstākais būvapjoms ar maksimālo augstumu 37 m;
- Zemākais būvapjoms ar maksimālo augstumu 24 m.

Būvapjomu novietojums zemesgabalā Nr.2 (JC68) tiek paredzēts vēsturisko būvapjomu vietās. Izvietojot būvapjomus, jāievēro teritorijas apbūves noteikumu, 9. pielikuma 10. punkts. Izvietojot 11 stāvu būvapjomu, jāievēro teritorijas apbūves noteikumus 9. pielikuma 10. punkts, bet pret zemesgabala Nr.1 (JC67) izvietojot 11 stāvu būvapjomu, kuram augstums ir 37 metri, un attālums no kaimiņu zemesgabala Nr.1 (JC67) ir 6.9 metri, ir nepieciešams saskaņojums ar zemesgabala Nr.1 (JC67) īpašnieku.

Ja ēkas galvenais lietošanas veids Būvprojekta stadijā tiks noteikts, kā dzīvojamā ēka, attālumu starp ēkām lokālplānojums nosaka ievērot vismaz 20 m, ievērojot Būvju vispārīgo prasību būvnormatīva LBN 200-21, 131. punktu. Ēkas galveno lietošanas veidu un tā palīgfunkcijas nosaka būvprojekta stadijā.

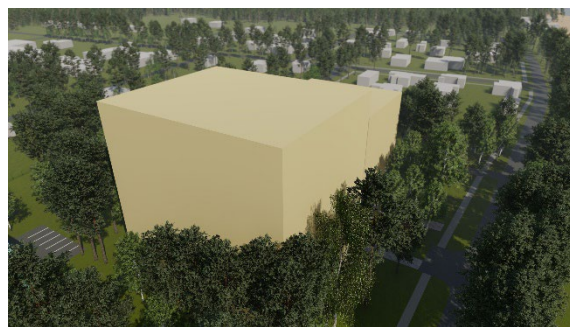
Būvapjomu izvietojumu iespējams koriģēt ievērojot, iepriekš minētos attālumus, ugunsdrošības prasības un apbūves noteikumus. Ēkas formu, būvapjomu un izvietojumu pieņem būvprojekta stadijā, ievērojot būvnormatīvus, apbūves noteikumus un lokālplānojuma risinājumu.

TELPISKĀS IETEKMES IZPĒTES UN PRIEKŠLIKUMU IZSTRĀDES TERITORIJAS TELPISKĀ ANALĪZE ESOŠĀS UN PLĀNOTĀS APBŪVES KONTEKSTĀ

Lokālplānojuma stadijā izstrādātas vizualizācijas vēsturiskajiem būvapjomiem (Skatīt Viz. 1 – Viz. 6) un lokālplānojuma priekšlikuma apjomu (Skatīt Viz. 1a – Viz. 6a). Vizualizācijas mērķis ir noteikt būvapjoma vizuālo ietekmi no raksturīgajiem skatupunktiem: No gaisa; no Vikingu ielas; no Tērvetes ielas.



Viz. 1. Vēsturiskais būvapjoms. Skats no gaisa virs Vikingu ielas.



Viz. 1a. Projektētais apjoms. Skats no gaisa virs Vikingu ielas.



Viz. 2. Vēsturiskais būvapjoms. Skats no gaisa virs Vikingu ielas.



Viz. 2a. Projektētais apjoms. Skats no gaisa virs Vikingu ielas.



Viz. 3. Vēsturiskais būvapjoms. Skats no gaisa virs Vikingu ielas.



Viz. 3a. Projektētais apjoms. Skats no gaisa virs Tālavas ielas.



Viz. 4. Vēsturiskais būvapjoms. Skats no Vikingu ielas.



Viz. 4a. Projektētais apjoms. Skats no Vikingu ielas.



Viz. 5. Vēsturiskais būvapjoms. Skats no Vikingu ielas.



Viz. 5a. Projektētais apjoms. Skats no Vikingu ielas.



Viz. 6. Vēsturiskais būvapjoms. Skats no Tērvetes ielas.



Viz. 6a. Projektētais apjoms. Skats no Tērvetes ielas.

Vēsturiskais būvapjoms bija 9 stāvi, 34 metri augsts. Lokālplānojuma risinājums paredz 11 stāvu apbūvi ar maksimālo augstumu 37 metri. Vizuāli skatos no gaisa augstākā būvapjoma izmaiņas ir nebūtiskas. Zemāko būvapjomu lokālplānojuma risinājums paredzēt paaugstināts no 3 stāviem, 20 metriem līdz 7 stāviem, 24 metriem. Šis būvapjoms ir augstāks par iepriekšējo, taču kopējais apbūves laukums samazinās aptuveni divas reizes. (Skatīt Viz.1 – Viz.3a)

Izvērtējot skatus no gājēju perspektīvas, no Vikingu ielas ēkas apjomi tiek lielā mērā nosegti ar esošajiem kokiem, nepasliktinot telpisko vīziju. Tas ir iespējams, jo lokālplānojuma risinājumi paredz maksimāli iespējamo koku saglabāšanas risinājumu. (Skatīt Viz. 4. – Viz. 5a.) Izvērtējot skatu no Tālavas ielas puses, vēsturiskais zemākais būvapjoms atrodas pie teritorijas robežas, bet lokālplānojumā paredzētais būvapjoms vērsts uz teritorijas iekšieni. Šāds risinājums labvēlīgi ietekmē kopējo vizuālo skatu, samazinot tā ietekmi no Tālavas ielas. Papildus kopējā apbūves laukuma samazināšanai, papildus pozitīvo faktoru var vērtēt apbūves iespējas labiekārtojuma risinājumiem. (Skatīt Viz. 6. – Viz. 6a). Kopumā vizuāli novērtējot būvapjomu, tā telpiskā ietekme tiek vērtēta pozitīvi. Secinājums, ka piedāvātais apjoms uzlabotu kopējo telpisko risinājumu.

AUTOSTĀVVIETAS, CEĻI UN IETVES

Zemesgabals Nr.1:

Lokālpārplānojuma risinājums paredz veidot autostāvvietas esošās sabiedriskās ēkas vajadzībām. Ir nepieciešams paplašināt stāvlaukumus zemesgabalā Nr.1, jo pie esošās ēkas šobrīd ir nepietiekošs autostāvvietu skaits (Skatīt grafisko daļu). Teritorijā tiek paredzēts atjaunot esošos ceļus un ietves. Iebraukšanu zemesgabalā Nr.1 tiks organizēta no Tērvetes un Rankas ielas krustojuma.

Lokālpārplānojuma risinājums paredz:

- 46 virszemes autostāvvietas
- 3 autostāvvietas cilvēkiem ar kustības traucējumiem

Autostāvvietas atļauts izvietot līdz 0,8m no jaunveidotajām zemesgabalu robežām līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību lokālpārplānojumā Zemesgabals Nr.2 (JC68).

Teritorijā tiek paredzēts atjaunot esošos ceļus un ietves. Papildus paredzēti autostāvvietu stāvlaukumi. Iebraukšanu zemesgabalā nodrošināta no Tērvetes un Rankas ielas krustojuma.

Zemesgabals Nr.2:

Lokālpārplānojums zemesgabalā Nr.2 paredz pazemes autostāvvietas un virszemes autostāvvietas. Lokālpārplānojuma risinājums paredz pazemes autostāvvietu risinājumu, lai nodrošinātu pēc iespējas mazāk virszemes autostāvvietas.

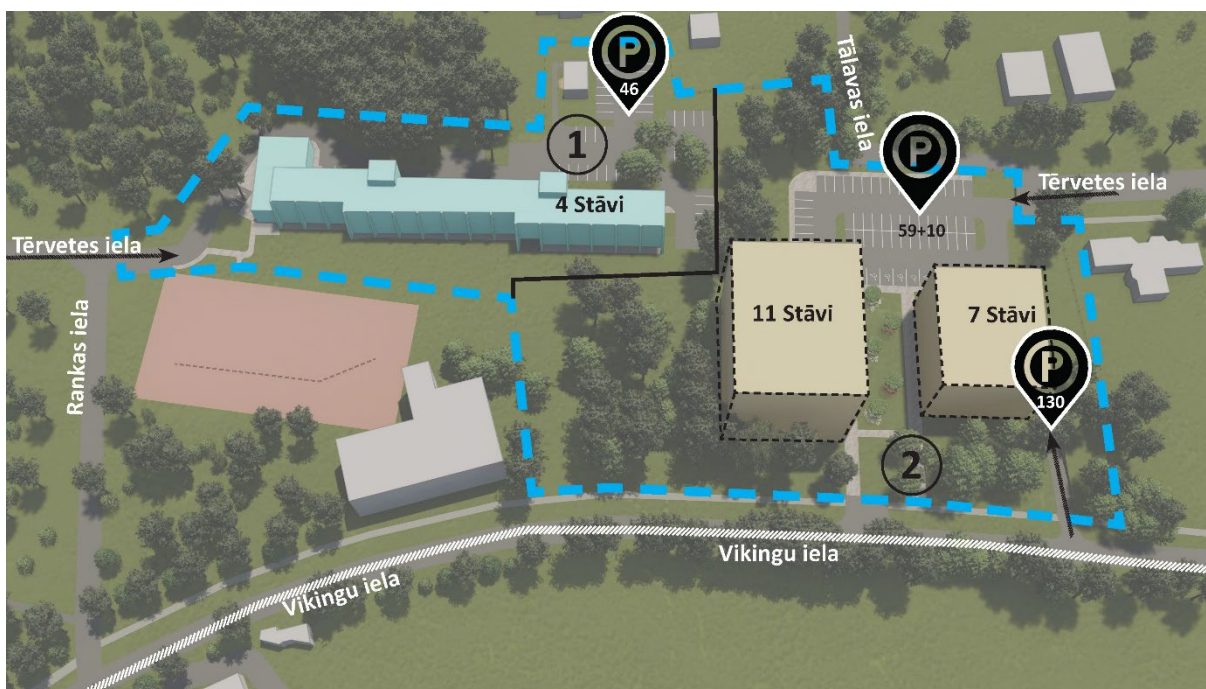
Lokālpārplānojuma risinājums paredz:

- Vismaz 130 pazemes autostāvvietas
- 59 virszemes autostāvvietas
- 10 autostāvvietas cilvēkiem ar kustības traucējumiem

Lokālpārplānojuma risinājums nodrošina nepieciešamo autostāvvietu skaitu, ja projektēto ēku lietošanas veids būs 100% dzīvojamās ēkas, ar nosacījumu, ka paredzamais dzīvokļu skaits, bez papildu funkcijām, ir aptuveni 130 dzīvokļi. Gadījumā, ja dzīvokļu skaits palielināsies, vai pie nosacījuma, ka autostāvvietu skaits būs nepieciešams palielināt atbilstoši pieņemtajiem ēku lietošanas veidiem, lokālpārplānojuma risinājums paredz papildu autostāvvietu perspektīvo apbūvi (Sk. grafiskā daļā).

Lokālpārplānojuma risinājums paredz gājēju ietves piekļūšanai būvapjomiem un autostāvvietām. Piekļuve zemesgabalam tiek saglabāta no Vikingu ielas, papildus piekļuve

paredzēta no Tērvetes ielas. (Skatīt Att.3.) Pazemes autostāvvietu piekļuve tiek organizēta no Vikingu ielas. Virszemes autostāvvietas piekļūšana paredzēta no Tērvetes ielas.



Att. 3 Teritorijas autostāvvietas un piekļūšanas shēma.

Autostāvvietas tiek izvietotas tuvāk par 4 metriem no Zemesgabala Nr.2 (JC68) robežas. Atbilstoši MK Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi", 132. punktam, nepieciešams ir kaimiņa zemesgabala īpašnieka piekrišana. Šobrīd zemesgabals ir viens un tam ir viens īpašnieks, taču pēc zemesgabala sadalīšanas, izstrādājot būvprojektu, nepieciešams veikt saskaņojumu ar zemesgabala kaimiņu, kura zemesgabals tiek apgrūtināts. Saskaņojumā norādot attālumu no zemesgabala robežas, un ievērojot ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas prasības.

ESOŠO KOKU SAGLABĀŠANAS IESPĒJAS

Lokālplānojuma risinājumi pieņemti respektējot esošo koku apstādījumus. Jāņem vērā, tālākā projektēšanas procesā atbildīgajam projektētājam ir noteikts, pēc precīzu risinājumu pieņemšanas būvprojekta stadijā, saskaņot Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisijā. Papildus tiek piedāvāts veidot zaļo zonu starp ēkām, kurā paredzēt koku un krūmu apstādījumus. Papildus būvprojektā stadijā atbildīgajam projektētājam ir ieteicams veikt koku novērtējumu, lai noteiktu ļoti vērtīgus kokus, kuru saglabāšanas ir svarīga.

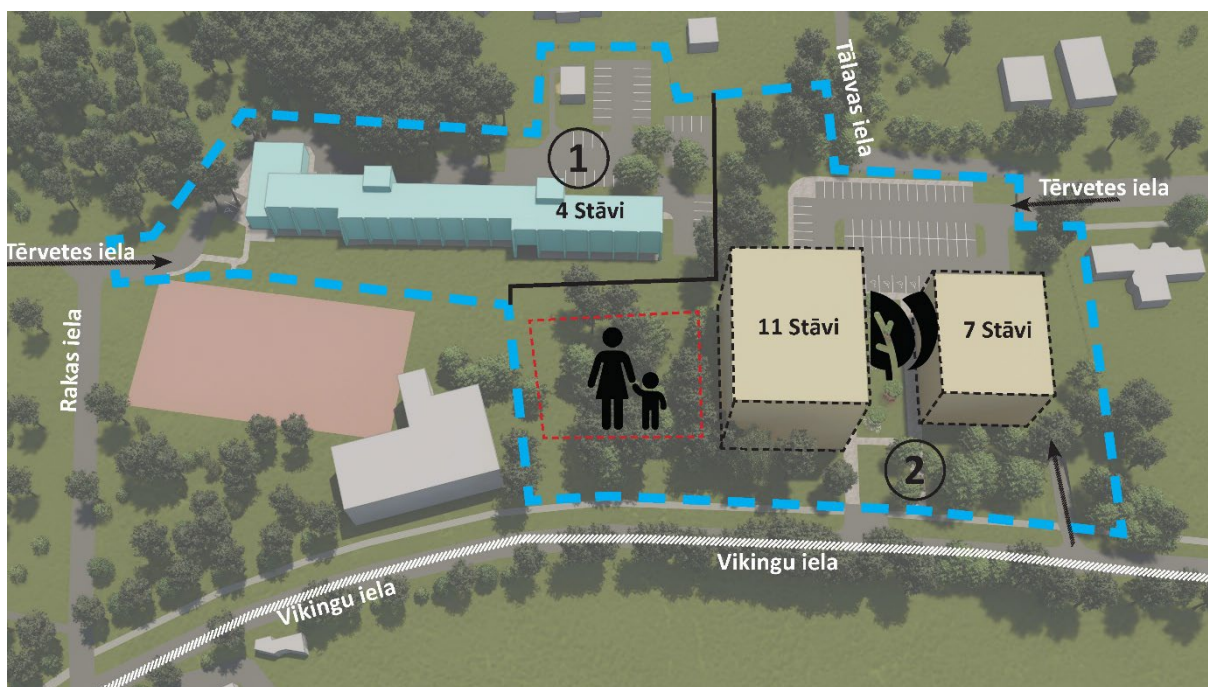
Veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka

21.06.2016. MK noteikumu Nr.384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.1 punkts;

Plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41. panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. MK noteikumu Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām.

LABIEKĀRTOJUMA RISINĀJUMI

Lokālpilnojumā risinājums paredz maksimālu esošo koku apstādījumu saglabāšanu. Papildus tiek veidota zaļā zona starp ēkām, kurā priekšlikums paredz koku un krūmu apstādījumus. Ja būvprojekta stadijā būs nepieciešami bērnu laukumi, atpūtas laukumi, rekreācijas zonas utml. lokālpilnojumā risinājums paredz perspektīvo apbūves vietu (Skatīt att. 4.)



Att. 4. Teritorijas labiekārtojuma priekšlikums.

VIDES PIEEJAMĪBAS RISINĀJUMI

Zemesgabals Nr.1:

Teritorijā paredzētas 3 autostāvvietas cilvēkiem ar kustības traucējumiem pēc iespējas tuvāk esošās ēkas ieejai. Papildu vides pieejamības risinājumi esošajam apjomam netiek paredzēti.

Zemesgabals Nr.2:

Teritorijā paredzētas 10 autostāvvietas cilvēkiem ar kustības traucējumiem pēc iespējas tuvāk projektētajiem būvapjomiem. Visā teritorijā jānodrošina vides pieejamība cilvēkiem ar kustības traucējumiem. Lokālpārplānojuma risinājums paredz viena līmeņa brauktuves un gājēju zonas autostāvvietu zonās, kur paredzētas autostāvvietas cilvēkiem ar kustības traucējumiem.

INŽENIERTEHNISKIE TĪKLI UN OBJEKTI

Ūdensapgāde, kanalizācija

Lokālpārplānojuma risinājums paredz:

- ✓ Ūdensapgādi;
- ✓ Kanalizācijas sistēmu;
- ✓ Lietus ūdens kanalizācija sistēma;

Ūdensapgāde

Ēkas ūdensapgādes sistēma pieslēdzama ielas ūdensvada maģistrālei DN250mm, Vikingu iela 3. Paredzēti divi paralēli ievadi – katram no būvapjomiem.

Kanalizācijas sistēma

Lokālpārplānojuma risinājums paredz novadīt ēkas notekūdeņus Vikingu ielas kanalizācijas kolektorā DN700mm. Pieslēgumus paredz veikt pie iekšējiem kanalizācijas kolektoriem, kas novada uz kanalizācijas kolektoru DN700mm Vikingu ielā.

Lietus ūdens kanalizācija sistēma

Lokālpārplānojuma risinājums paredz novadīt lietus ūdeņus no iekšējās teritorijas un ēkas jumta. Lietusūdeņus no jumta novada ielas kanalizācijas kolektorā DN500mm Vikinga ielā.

Drenāžu gruntsūdeņu līmeņa pazemināšanai paredzēt būvprojekta stadijā, veicot ģeotehnisko izpēti un pieaicinot meliorācijas speciālistu. Ja nepieciešams veikt meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi, to veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no Jūrmalas valstspilsētas administrācijas. Pilsētplānošanas pārvaldes Inženierbūvju nodaļas.

Būvprojekta stadijā, projektējot ūdensvadu, drenāžu, sadzīves un lietus ūdens kanalizācijas, nepieciešams pieprasīt tehniskos noteikumus no SIA "Jūrmalas ūdens".

Siltumapgāde

Ņemot vērā, ka esošās siltumtrases ir neekspluatētas, lokālpilānojumā siltumapgādes risinājums paredzēts – gāzes apkures katlu. Gāzes pieslēguma risinājumu (Skatīt Gāzes apgāde).

Gāzes apgāde

Lokālpilānojumā paredzēta gāzes apgāde no gāzes apgādes vada D325 pie blakus zemesgabala Vikingu ielā 3a (kad. apz. 1300 004 0149). Gāzes vada pieslēgumu paredzēts katrai ēkai atsevišķi. SGRP gāzes spiediena samazināšanai novietot pie projektētām mājām.

Būvprojekta stadijā, pēc lokālpilānojuma saskaņošanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Gaso Gāzapgādes attīstības departamenta Jauno pieslēguma daļā.

Elektroapgāde

Lokālpilānojuma risinājums paredz elektroapgādes risinājumu. Risinājums paredz pieslēgumu no esošās transformatora apakšstacijas, paredzot papildu jaudu no citām apakšstacijām. Teritorijā ir paredzēta vieta jaunai transformatora apakšstacijai pretī ēkai, ērti piekļūstamā vietā, paredzot abonenta sadales kastes ārpusē. Tiks izbūvētas divas virs sprieguma kabeļu līnijas.

Precīzu elektroapgādes risinājumu paredzēt būvprojekta stadijā, saņemot AS “Sadales tīkls” tehniskos noteikumus, kā arī ņemt vērā Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Būvprojekta stadijā elektroapgādes projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 „Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”.

Būvprojekta stadijā ņemt vērā Aizsargjosla likuma 35. panta saistošās prasībās.

Ja elektroapgādes tīkli šķērso meža teritoriju, tiek izvirzītas papildu prasības aizsargjoslām, atbilstoši Aizsargjoslu likuma 45. pantam. Lokālpilānojums neparedz elektroapgādes tīklus meža teritorijā.

Ņemt vērā MK noteikumi Nr. 982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” prasības:

8. punkts. Ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. Ja kabeli izceļ no ūdens ar enkuru, zvejas rīkiem vai citādi,

kuģa kapteinis vai darbu vadītājs nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai.

11. punkts. Neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma darbus ar celšanas mehānismiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas saskaņo ar attiecīgo elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”.

Atbilstoši Enerģētikas likumam veicot elektroapgādes pieslēgumu, ņemt vērā 19., 19¹., 23. un 24. pantu:

19. pants: (1) Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi par vienreizēju samaksu tās īpašniekam saskaņā ar šā likuma 24. pantu.

(1¹) 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 šādiem nosacījumiem:

1) energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā;

23. pants: (3) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina iespēju energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgajā īpašumā, arī liegumzonā, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdina vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avārijas gadījumā tās seku novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja to nav iespējams izdarīt.

24. pants: (1) Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.

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

normatīvus un likumus pieņemt būvprojekta stadijā pēc AS "Sadales tīkla" tehnisko noteikumu saņemšanas.

Komunikāciju pieslēgumi

Lokālpilnojumā risinājums paredz tīklu pieslēgumu pie SIA "Tet" komunikāciju kabeļu trases Vikingu ielā 3. Katram būvprojekta stadijā paredzēts pieslēgums pie komunikāciju akām. Precīzu komunikāciju pieslēgumus pieņemt būvprojekta stadijā.

Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Teritorija atrodas kapsētas aizsargjoslas teritorijā. Atbilstoši MK Nr.502 "Aizsargjoslu ap kapsētām noteikšanas metodika", 11. punktam:

Lai nodrošinātu vides un cilvēka sanitāro aizsardzību, aizsargjoslas teritorijā aizliegts ierīkot jaunas dzeramā ūdens ņemšanas vietas, izņemot gadījumus, ja ir veikti iespējamās dzeramā ūdens ņemšanas vietas bakterioloģiskās aizsargjoslas aprēķini un konstatēts, ka iespējams nodrošināt kvalitatīvu dzeramo ūdeni, ievērojot Ministru kabineta 2004. gada 20. janvāra noteikumu Nr.43 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika" 7.2.apakšpunktā noteiktās prasības. Lokālpilnojumā risinājums paredz pieslēgumu pie Jūrmalas centralizētā ūdensapgādes tīkla.

Teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas līča piekrastes aizsargjoslā ierobežotas saimnieciskas darbības joslā. Veicot lokālpilnojumā, ir ievērots Aizsargjoslu likums. Būvprojekta stadijā ievērot Aizsargjoslas likuma 5., 25., 36., 52. pantu.

Papildus prasības izvērtēt būvprojekta stadijā ņemot vērā Aizsargjoslu likums.

Teritorijai nav noteiktas citas aizsargjoslas un izmantošanas aprobežojumi, kas varētu ietekmēt teritorijas perspektīvo attīstību.

Ģeodēziskā tīkla punkti

Lokālpilnojumā grafiskās daļas pielikumā ir norādīts ģeodēziskais punkts Nr. 1275. Ģeodēziskais punkts atrodas uz Tērvetes un Rankas ielas stūra. Meklējot Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzē, ģeodēziskais punkts netiek atrasts. Veicot būvprojektu, nepieciešams precizēt ģeodēziskā punkta esamību. Veicot pilnojumā teritorijā jebkura veida būvniecību, tai skaitā esošo ēku renovāciju un rekonstrukciju, inženierkomunikāciju, ceļu un tiltu būvniecību, teritorijas labiekārtošanu un citu saimniecisko darbību skarta valsts ģeodēziskā tīkla punkta aizsargjosla, šo darbu projektētājiem ir jāsaņem ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūru par darbiem valsts ģeodēziskā tīkla punktu aizsargjoslā.

Tabula 1 Ģeodēziskais tīkla punkts.

Ģeodēziskā tīkla punkti			
Nr.	Augstuma atzīme	Koordinātas pa X asi	Koordinātas pa Y asi
1275	3.543	315434.232	492331.007

LOKĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMU UN RISINĀJUMU ATBILSTĪBA JŪRMALAS DOMES ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI 2010-2030

Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā nosaka attīstības vīziju, stratēģiskos mērķus, ilgtermiņa attīstības prioritātes, pasākumu kopumus un telpiskās attīstības perspektīvu.

Vīzija – tā ir vēlamā situācija, kas jāsasniedz 2030. gadā.

Stratēģiskie mērķi – balstīti vīzijā un veicina vīzijas sasniegšanu. Tie ir noteikti skaidri un izmērāmi tā, lai ir iespējams vērtēt virzību uz stratēģiskajiem mērķiem konkrētā laika periodā.

Telpiskās attīstības perspektīva – nosaka pilsētas attīstības stratēģijai atbilstošu pilsētas telpisko struktūru un pasākumu kopumu teritoriālo piesaisti.

Lai efektīvāk organizētu darbību un koncentrētu uzmanību stratēģisko mērķu sasniegšanai, ir noteiktas prioritātes. Trīs izvēlētās prioritātes – „Jūrmalnieks”, „Kūrortpilsēta” un „Daudzveidīga uzņēmējdarbība” – ir šodienas prioritātes, kas vislabāk atbalsta un papildina darbības, tuvinot tās mērķim. „Jūrmalnieks” – tā ir dabiska un saprotama katras pašvaldības izvēle (cilvēks uzmanības centrā). „Kūrortpilsēta” – tas ir Jūrmalas tradīciju turpinājums jaunā līmenī. Savukārt „Daudzveidīga uzņēmējdarbība” ir solis tālāk aiz ierastā „Saule, jūra un smiltis” piedāvājuma.

Kā pastāvīga dzīves vieta Jūrmala ir 56,1 tūkstotim iedzīvotāju (2010. gada sākumā),

Stratēģiskie mērķi

3. Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, kultūras un sporta centrs

Ikvienas pašvaldības galvenais mērķis ir kvalitatīvas dzīves vides nodrošināšana saviem iedzīvotājiem. Iedzīvotājs ir galvenais iemesls un balsts pilsētas attīstībā. Jūrmalai kā kūrortpilsētai šis mērķis ir divkārt svarīgs, jo tūristiem un viesiem patīk pilsētas, kuras patīk tās iedzīvotājiem. Turklāt Jūrmala kalpo kā brīvdienu vieta lielai daļai Latvijas iedzīvotāju.¹

Mērķis ir veidot pilsētu, kas apmierina vietējo iedzīvotāju vajadzības un liek to aizvien vairāk iemīlēt – drošu un zaļu pilsētas publisko telpu, labu mājokli, tīru vidi, kvalitatīvus komunālos pakalpojumus, interesantu sabiedrisko dzīvi, daudzveidīgu un augstvērtīgu kultūras un sporta dzīvi, atbalstu izglītības un veselības aprūpes pakalpojumu pieejamībai (kas apmierina ne tikai jūrmalniekus, bet ir iekārojami apkārtējo pašvaldību iedzīvotājiem), ērtu

satiksmi, savlaicīgu sociālo palīdzību, kas viss kopā rada pievilcīgu dzīves, darba un atpūtas vidi pilsētas iedzīvotājiem.

Mērķis attiecas gan uz pašvaldības pakalpojumu attīstību, gan izaicinājumu savietot vietējo iedzīvotāju, vasarnieku un tūristu intereses vienā pilsētvidē.

Pasākumi prioritātes JŪRMALNIEKS ietvaros

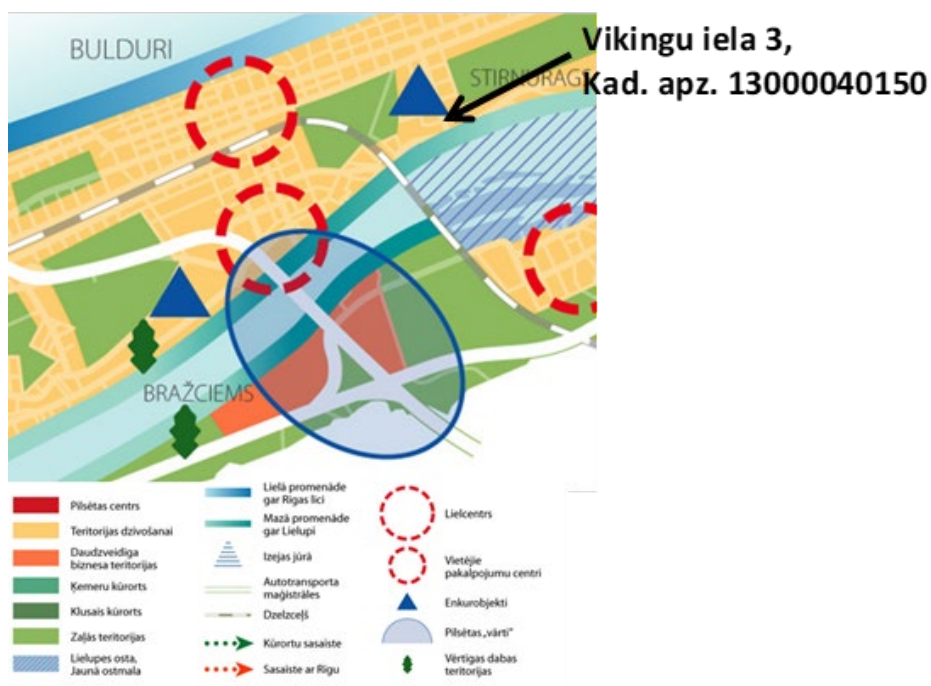
Kā prioritātes "Jūrmalnieks" ietvaros Jūrmala paredz izvērtēt pašvaldības mājokļa politiku, veidojot pieejamus mājokļus, ilgtspējīgus dzīvošanas modeļus (apkaimes vai pilsētas daļas) un atvieglojot ilgtspējīgu risinājumu ieviešanu. Ar numuru J6 Jūrmala paredz – Labu mājokli. Kā viens no punktiem paredz metodiski virzīt un investēt jaunu pašvaldības daudzdzīvokļu māju un inženierinfrastruktūras būvniecībā, veidojot atbilstoši pieprasījumam un iedzīvotāju ekonomiskajām iespējām pieejamus mājokļus;

Tabula 2. Jūrmalas domes attīstības stratēģija 2010-2030. 3.mērķis. Kvalitatīva dzīves un brīvdienų vieta, kultūras un sporta centrs

3.mērķis Kvalitatīva dzīves un brīvdienų vieta, kultūras un sporta centrs			
Indikators	2009. gads	2030. gads	Datu avots
■ Iedzīvotāju (deklarēto) skaits	55 870	65 000	CSP
■ Iedzīvotāju skaita dabiskais un mehāniskais pieaugums	dabiskais pieaugums – 183 cilv.; migrācijas saldo – 473 cilv.; kopējais pieaugums – 290 cilv.	Vidēji ik gadu līdz 2030.g.: dabiskais pieaug. – 100 cilv.; migrācijas saldo – 500 cilv.; kopējais pieaugums – 600 cilv.	CSP
■ Pakalpojumu uzņēmumu skaits	702	1300	CSP dati par Jūrmalas ekonomiski aktīvo tirgus dalībnieku skaitu sekojošās darbības sfērās: → izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumi; → veselības aizsardzība; → administratīvo un apkalpojošo dienestu darbība; → vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība; → profesionālie, zinātniskie un tehniskie pakalpojumi; → citi pakalpojumi.
■ Iedzīvotāju viedoklis par dzīves vides kvalitāti	**	75% iedzīvotāju ir pozitīvs viedoklis par dzīves vides kvalitāti	Jūrmalas iedzīvotāju reprezentatīvās izlases pētījums reizi divos gados vai elektroniskā apjautāšanas metode.
■ Iedzīvotāju viedoklis par pilsētas izaugsmi	**	75% iedzīvotāju pilsētas izaugsmi vērtē kā labu	Jūrmalas iedzīvotāju reprezentatīvās izlases pētījums reizi divos gados vai elektroniskā apjautāšanas metode.

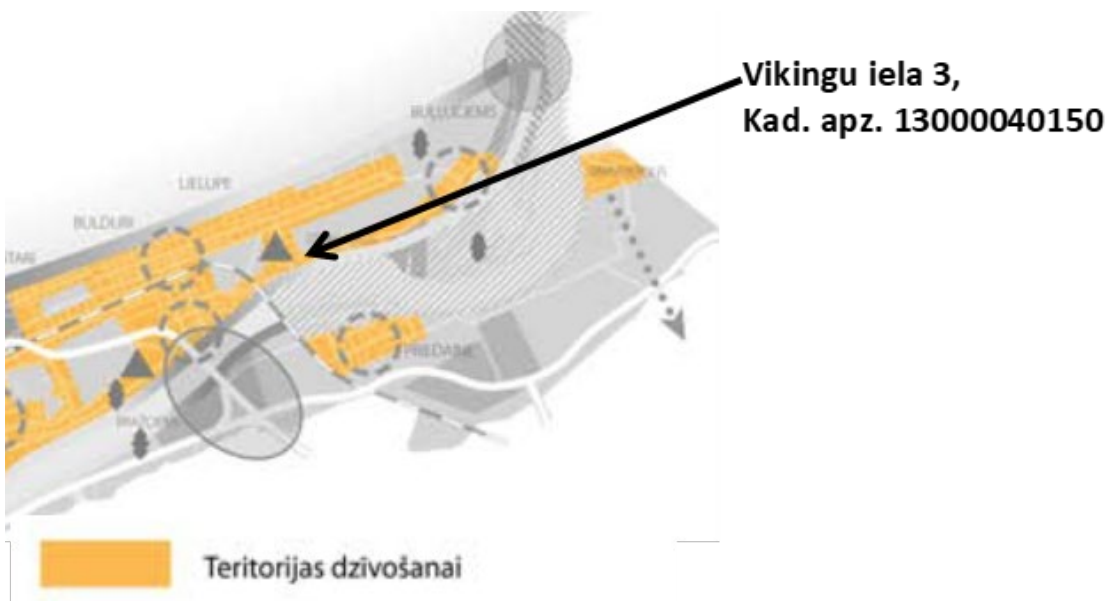
* Aptuvenš rādītājs, nepieciešama precizēšana.
** Dati šobrīd nav pieejami, nepieciešams apkopojums.
*** 2009. gada cenās.

Telpiskās attīstības perspektīva iezīmē integrētu pilsētas attīstības stratēģijai atbilstošu pilsētas vēlamu telpiskās struktūras attīstību un ir vadlīnijas turpmākajai teritorijas plānošanai visu detalizācijas pakāpju plānojumu izstrādē Jūrmalas pilsētā. Telpiskās attīstības perspektīvu veido telpiskās attīstības elementi, kurus nosaka teritorijas dabiskie apstākļi. (Skatīt att.5.)



Att. 5. Jūrmalas domes attīstības stratēģijai 2010-2030. Pielikums 3. Telpiskās attīstības perspektīva.

Aizsargājamā pilsētas telpa – apjomi, funkcijas, vēsture. Nemainīgo telpiskās perspektīvas daļu iezīmē esošā dzīvojamā apbūve. Tiek respektētas savrupmāju apbūves teritorijas ar tām raksturīgo dzīves stilu – klusu, privātu, noslēgtu telpu ar dārziem un kokiem (priedēm), ar nespējīgu dzīves ritmu, zemu automašīnu kustības intensitāti vietējās ielās, nodalot to no dzīves vides, kurai raksturīga izteikti aktīva sabiedriskā dzīve, cilvēku daudzums un kustība, transporta plūsmas un pakalpojumu dažādība. Iedzīvotāju socializāciju nodrošina nelielas, labiekārtotas dabas struktūras bērnu spēlēm, pastaigām un sarunām. (Skatīt att.6)



Att. 6. Jūrmalas domes attīstības stratēģijai 2010-2030. Pielikums 3. Teritorijas dzīvošanai

SECINĀJUMI

Lokālpārplānojums priekšlikumā paredzēts mainīt esošo zemesgabala lietošanas veidu no Publiskās apbūve teritorija (P) uz Jauktas centra apbūves teritoriju (JC). Teritorija tiek sadalīta divos zemesgabalos, nodalot esošo apbūvi no perspektīvās apbūves. Tas uzlabo kopējo teritorijas attīstības risinājumu.

Attīstības priekšlikums paredz divus būvapjomus. Viens būvapjoms paredzēts līdz 37 metriem augsts un otrs paredzēts līdz 24 metriem augsts. Vides kontekstā piedāvātie apjomi iekļaujas vidē un uzlabo kopēju teritorijas vizuālo situāciju. Papildu lokālpārplānojuma risinājums paredz nepieciešamās autostāvvietas, nodrošinot nepieciešamo autostāvvietu skaitu esošajai ēkai un paredzētajiem būvapjomiem. Teritorijā paredzētas perspektīvās apbūves zona priekš labiekārtojuma elementiem un paredzēts veidot zaļo zonu starp būvapjomiem. Kopumā lokālpārplānojuma risinājums paredz maksimālu koku saglabāšanas iespējas.

Teritorijā ir esoši inženiertīklu pieslēgumi kā arī ir izvērtēti pieslēguma iespējas piedāvātajiem būvapjomiem. Esošajai ēkai ir visi nepieciešamie inženiertīklu pieslēgumi. Paredzētajiem būvapjomiem ir iespējams pieslēgt visus nepieciešamos inženiertīklus.

Atbilstoši Jūrmalas stratēģijai apkārtējā teritorijas apbūve paredzēta – Teritorija dzīvošanai. Viens no prioritātēm ir Jūrmalnieku dzīves kvalitātes uzlabošana, iedzīvotāju skaita palielināšana un droša, mūsdienīga mājokļa apbūve. Lokālpārplānojuma priekšlikums paredz zemesgabalā dzīvojamās apbūves iespējas, kā arī tas ir noteikts Jūrmalas domes uzdevumā un atbilst Jūrmalas domes stratēģijai. Precīzu ēku galveno lietošanas veidu un to palīgfunkcijas paredzēt būvprojekta stadijā.

Visi lokālpārplānojumā ietvertie risinājumi tiek tālāk detalizēti būvprojekta stadijā. Tālākai teritorijas attīstībai, atbildīgajam projektētājam, ir pienākums ņemt vērā lokālpārplānojuma risinājumus, institūciju izsniegtos nosacījumus, teritorijas apbūves noteikumus, Jūrmalas stratēģiju, Latvijas būvnormatīvus u.c. saistošos noteikumus.