

DETĀLPLĀNOJUMS

Zemesgabalam Jūras ielā 41/45, Jūrmalā

Izstrādāts saskaņā ar Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumiem Nr.628

Kadastra apzīmējums: 1300 009 1602

Adrese: Jūras iela 41/45, Jūrmala

Pasūtītājs: SIA "Pillar 19", reģistrācijas numurs 40103766952

Detālplānojuma izstrādes vadītāja: Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas vecākā teritorijas plānotāja Rita Ansule

Izstrādātājs: SIA „METRUM”, reģ. Nr.40003388748, Ģertrūdes iela 47-3, Rīga, LV-1011

Projekta vadītāja: Māra Kalvāne

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Detālpārplānojums zemesgabalam Jūras ielā 41/45, Jūrmalā

Pasūtītājs:

_____ / _____ / _____
amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Detālpārplānojuma izstrādātājs: SIA „METRUM”

_____ / _____ / _____
amats z.v. paraksts paraksta atšifrējums

Projekta vadītājs:

_____ / _____
paraksts paraksta atšifrējums

PROJEKTA SASTĀVS:

DETĀLPLĀNOJUMS

1. Paskaidrojuma raksts
2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
3. Grafiskā daļa
4. Pārskats par detālplānojuma izstrādi
5. Pielikumi

PROJEKTĀ IESAISTĪTIE SPECIĀLISTI:

Projekta vadītāja, arhitekte Māra Kalvāne – detālplānojuma Paskaidrojuma raksta daļas un Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu izstrāde

Ainavu arhitekte Laura Hrisanfova – ainavu analīzes un detālplānojuma Paskaidrojuma raksta daļas izstrāde

Telpiskās attīstības plānotāja Elīna Mieme - Paskaidrojuma raksta daļas izstrāde

Kartogrāfs Inguna Kūliņa – detālplānojuma Grafiskās daļas izstrāde

SATURA RĀDĪTĀJS

I PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	5
1.IEVADS	6
2.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI	6
3.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI.....	7
3.1. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts	7
3.2. Kultūrvēsturiskais mantojums	10
3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.....	16
4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.....	18
4.1. Detālpārplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana	18
4.2. Detālpārplānojuma teritorijas dabas vērtības.....	20
4.3. Teritorijas ģeotehniskie un būvniecības apstākļi	21
4.4. Krasta erozija.....	22
4.5. Pilsētbūvnieciskā un ainavas analīze.....	23
4.6. Transporta infrastruktūra un gājēju plūsmas	25
4.7. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi.....	28
5. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	30
5.1. Detālpārplānojuma teritorijas attīstības iecere un teritorijas apbūves nosacījumi.....	30
5.2. Plānotā apbūve un tās vizuālā ietekme	31
5.3. Teritorijas labiekārtojums, tā ierobežojumi un publiskā ārtelpa.....	33
5.4. Transporta un gājēju infrastruktūra.....	35
5.5. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.....	36
6. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA.....	41
II TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	
III GRAFISKĀ DAĻA	

I PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 41/45 (kad.apz. 13000091602) uzsākta pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 20.jūlija lēmumu Nr. 356 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 41/45, Jūrmalā”. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 14.10.2014. Ministru kabineta (turpmāk - MK) noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 2., 3.5, un 5.3. nodaļas prasībām, kā arī ievērojot 30.04.2013. MK noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un apbūves noteikumu prasības; ievērojot 05.02.1997. Aizsargjoslu likumu ar grozījumiem.

2019.gada 16.jūlijā Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ir pieņemts lēmums Nr.14-1/1397 pagarināt darba uzdevuma termiņu detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Jūras ielā 41/45, Jūrmalā, nosakot, ka darba uzdevums ir derīgs līdz 2021.gada 20.jūlijam.

2021.gada 30.aprīlī Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ir pieņemts lēmums Nr.14-1/758 pagarināt darba uzdevuma termiņu detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Jūras ielā 41/45, Jūrmalā, nosakot, ka darba uzdevums ir derīgs līdz 2022.gada 20.jūlijam.

Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā ir pieņemts lēmums 2022. gada 28. jūnijā Nr.14-1/1517 un 2023. gada 16. jūnijā nr. 14-1/1189, pagarināt darba uzdevuma termiņu detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Jūras ielā 41/45, Jūrmalā. Saskaņā ar Noteikumu Nr. 628 103. punktu, Detālplānojuma darba uzdevuma derīguma termiņš ir divi gadi. Ja nav mainījušies faktiskie un tiesiskie apstākļi, uz kuru pamata ir izdots darba uzdevums, pašvaldība var pieņemt lēmumu par darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu, taču ņemot vērā to, ka šobrīd izstrādes stadijā ir Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi, var mainīties faktiskie un tiesiskie apstākļi, uz kuru pamata ir izdots darba uzdevums, pašvaldība ir pieņēmusi lēmumus par darba uzdevuma derīguma termiņa pagarināšanu – līdz 2024. gada 20. jūlijam.

Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma paskaidrojumu rakstā ir izmantoti SIA “METRUM” 2021.gadā uzņemtie fotoattēli.

2.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMI

Detālplānojuma izstrādes uzdevumi ir noteikti darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 20.jūlija lēmumu Nr. 356 (lēmuma pielikums - Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei).

Detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir izvērtēt esošo ēku pārbūves iespējas un jaunas apbūves izvietojumu zemesgabalā, precizējot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.4.49. punktam, Publiskās apbūves teritorijā (P49) un 5.1.7.punktam, Kūrorta teritorijā (TIN17), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

Detālplānojuma **uzdevums** ir izstrādāt plānošanas dokumentu, kurā detalizēti norādīti nosacījumi un prasības esošās ēkas pārbūves iespējām ar apjoma palielināšanu un/vai jaunas ēkas izvietojuma iespējām zemesgabalā, kā arī paredzēta detālplānojuma īstenošanas kārtība.

Kā galvenie detālplānojumā risināmie uzdevumi ir izvirzīti:

- veikt nepieciešamās izpētes saskaņā ar institūciju nosacījumiem, atbilstoši darba uzdevumam un nosacījumiem detālplānojuma izstrādei;
- veikt plānotās apbūves vizuālās ietekmes analīzi, ietverot pilsētībūvnieciskās kompozīcijas un silueta koncepciju no Jūras ielas un pludmales skatu.

3.TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

3.1. Teritorijas attīstības vēsturiskais konteksts

Majori ir apkaime Jūrmalas centrālajā daļā. Pašreizējā Majoru apkaimes teritorija ir bijusi Majoru muižas zeme. Mūsdienu Majoru teritorija atradusies senā Vildenes ciema vietā, kuru pēc Livonijas ordeņa likvidēšanas 1566. gadā savā īpašumā ieguva Kurzemes Hercoga maršals Georgs fon Firkss. Lai gan teritorijas pārvaldījusi Firksu dzimta, nav viennozīmīgi zināms, kā muiža un arī apkaime ieguvusi savu nosaukumu. Tiek skaidrots, ka 17. gadsimtā viens no muižas īpašniekiem Firksiem bijis majors pēc dienesta pakāpes, savukārt cita teorija skaidro, ka nosaukums veidojies no vārda “majorāts”, kas apzīmē “muižu, kuru nedalītu mantoja dzimtas vecākais vai dzimtas vecākais dēls”. Zeme palikusi Firksu dzimtas īpašumā līdz 1920. gada agrārājai reformai.



Attēls 1 Detālpārplānojuma teritorija, 1879. gads. Avots: Indb.lv

Līdz 19. gs. sākumam muižas ēka Majoros nav bijusi, minēts tikai krogs (Majoren Krug) ar apkārtējām zemnieku mājām. Vēl 19.gs.vidū Majoru teritoriju aizņēma mežs, tai cauri gāja tikai ceļš gar Lielupes krastu no Dubultiem uz Bulduru pārceltu.

Attīstoties interesei par Jūrmalu kā atpūtas vietu, Firksu zemes samērā agri tika sadalītas apbūves gabalos vasarnīcu celtniecībai. 19.gs. pirmajā pusē sākās gruntsgabalu izdošana jūrmalas kāpās vasarnīcu būvēšanai gan privātajā Majoru muižā, gan uz valsts zemes Bulduros un Dubultos, kā rezultātā tika ierīkotas ielas.

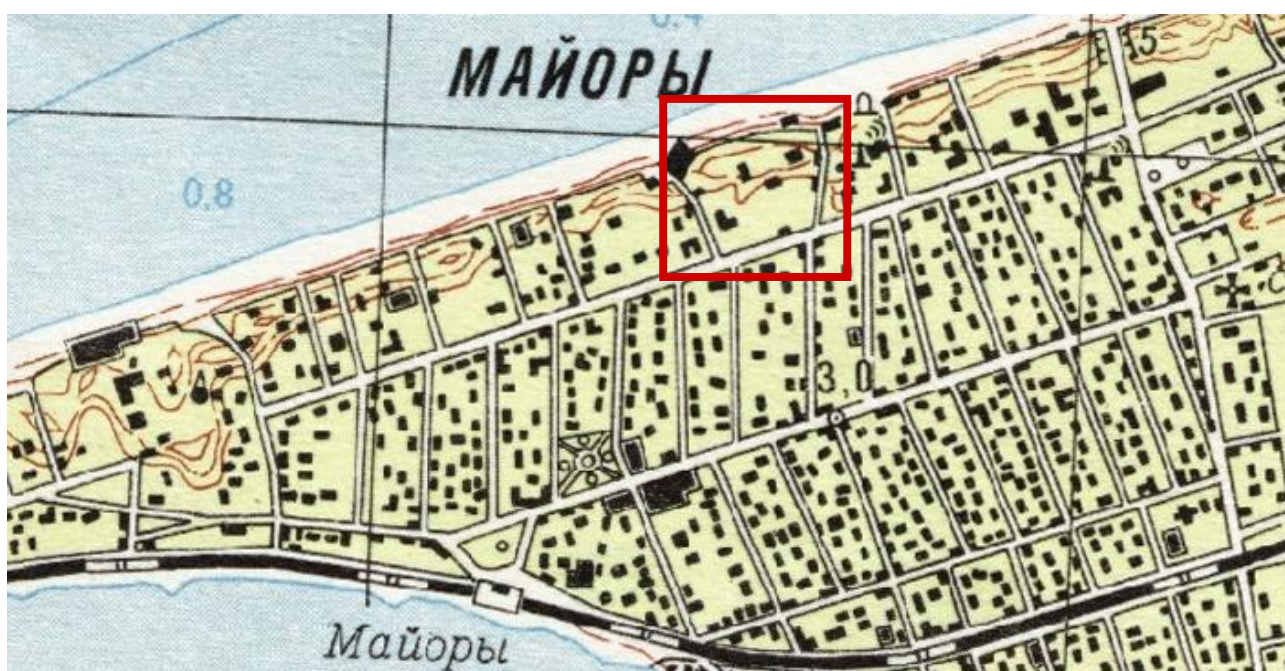
19. gadsimta vidū radies pašreizējais kvartālu un ielu tīkls. Kopš dzelzceļa atklāšanas 1877. gadā, Majori veidojās kā aktīvs centrs ar tirdzniecības un izpircu vietām. Gadsimtu mijā norisinājās strauja būvniecība, iekļaujot dažādu stilu (jūgendstila, funkcionālisma un Art Deco u.c.) elementus. Apbūve veidota arī kāpās līdz pat jūras krastam.

Vēsturiski detālplānojuma teritorijā atradušies trīs zemesgabali – Jūras iela 41, 43 un 45 –, kas ap 20. gs. 60. gadiem apvienoti pansionāta būvniecības vajadzībām. Pirms apvienošanas, visos trīs zemesgabalos bijusi esoša apbūve – tajos atradušās neliela izmēra koka vasarnīcas, kas celtas 20. gadsimta sākumā un izvietotas ne vien ielas tuvumā, bet arī atstātas no tās, dziļāk kāpu zonā (skatīt 2. attēlu). Līdz mūsdienām saglabājusies viena no ēkām (oriģināli Jūras ielā 45 – zemesgabals austrumu daļā), kas vēlākos gados pārbūvēta par viesu namu un mūsdienās ir atzīta kā kultūrvēsturiski vērtīga. Jau 1963. gada kartē zemesgabali attēloti kā viens vesels, esošā apbūve ir saglabāta, taču teritorijā, Jūras ielas tuvumā, atzīmēta maza izmēra būve, kas tās novietojuma dēļ, domājams, pildījusi sarga māja funkciju pie iebraukšanas punkta teritorijā (skatīt 3. attēlu).



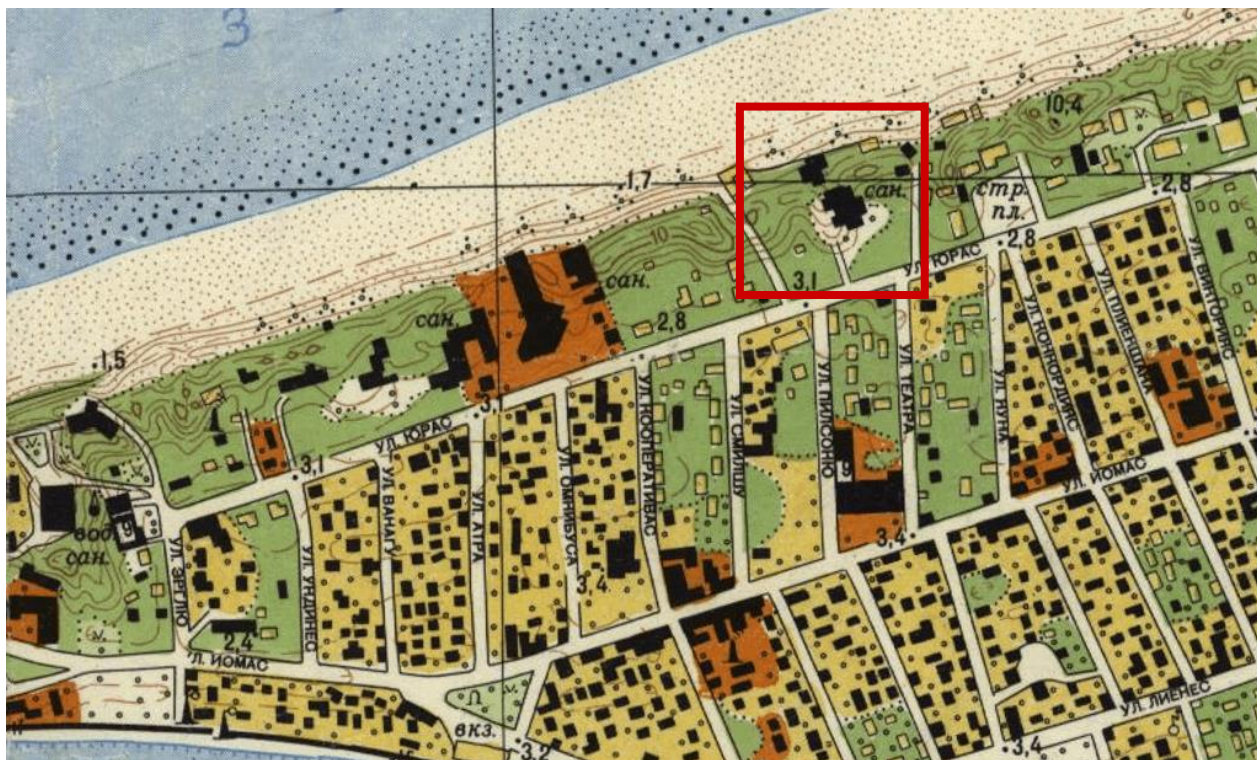
Attēls 2 Detālplānojuma teritorija, 1936. gads.

1920. gada 2. martā Latvijas valdība Majorus iekļāva jaunizveidotajā Rīgas Jūrmalas pilsētā. Pēc Otrā pasaules kara 1946. gada sākumā, Majori tika iekļauti Rīgas pilsētas Jūrmalas rajona sastāvā. No 1959. gada 11. novembra Majori iekļauti atjaunotajā Jūrmalas pilsētā.



Attēls 3 Detālplānojuma teritorija, 1963. gads. Avots: dodies.lv

Kopš 1970. gadiem Jūrmalas attīstība tika virzīta kūrorta vajadzību nodrošināšanai. Tika uzsvērts, ka vēsturiskā apbūve ir morāli un fiziski nolietojusies un pakāpeniski aizvietoama ar jaunām un modernām ēkām, tādēļ būvniecība galvenokārt orientējas uz daudzstāvu sanatorijām kāpu zonā.



Attēls 4 Detālpārplānojuma teritorija, 1986. gads. Avots: dodies.lv

Pansionāts Jūras ielā 41/45 tika būvēts kā atpūtas vieta Padomju Savienības Komunistiskās partijas Centrālās komitejas locekļiem. Lēmums par būvniecību tika pieņemts 1967. gadā un sākotnēji paredzēja 20 vietas, taču plāns izpildes procesā mainījies un vietu skaits samazināts līdz 8, kā rezultātā pensionāts ieguvis savu nosaukumu “Astoņi luksī”. Ēka pabeigta 1978. gadā. Laika gaitā īpašums mainījies īrniekus un īpašniekus, līdz visbeidzot 1990. un 2000. gadu mijā vairs nav apdzīvots.



Attēls 5. Majoru pludmale pie detālpārplānojuma teritorijas, 20. gs. sākums (skats no aptuveni Viktorijas ielas gala, tālumā redzama Rāceņa peldu iestāde) Avots: Jūrmalas domes vēsturisko pastkaršu un attēlu kolekcija.

3.2. Kultūrvēsturiskais mantojums

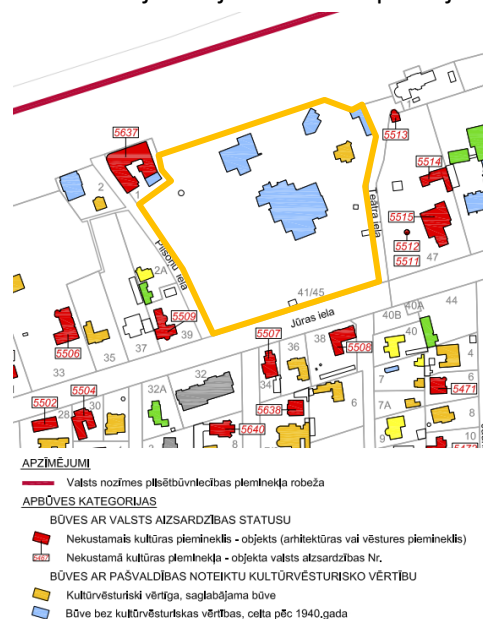
Kultūrvēsturiskās vides vērtību pilsētā izsaka tās plānojums, zemesgabalu apbūves savdabība, vēsturiskās celtnes, tradicionālais un vēsturē sakņotais dzīvesveids un dabas vide. Majori bija viena no pirmajām kūrortpilsētas daļām. Šajā laika periodā celtas vairākas nozīmīgas ēkas, no kurām daļa ir saglabājusies arī līdz mūsdienām.

Rīgas Jūrmalas 19. gs. un 20. gs. pirmās puses būvniecības spilgtākā iezīme ir koka ēku ievērojamais pārsvars pār cita veida apbūvi. Koks ir estētiski pievilcīgs un piemērots būvmateriāls sezonas rakstura mītnēm. Jūrmalas arhitektūru raksturo krāšņi kokgriezuma dekori ēku fasādēs un jumtu apdarē. Harmoniski sadzīvo gan klasicisma, gan historisma, gan jūgendstila un nacionālā romantisma, gan arī funkcionālisma iezīmes.

Zemesgabals Jūras ielā 41/45 atrodas Valsts nozīmes pilsētubūvniecības pieminekļa teritorijā ar objektiem (apgrūtinājuma kods – 7314010602).

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumā esošo apbūves izvērtējumu, detālplānojuma teritorijā ir viena kultūrvēsturiski vērtīga un saglabājama būve, turpretim pārējās ēkas celtas pēc 1940. gada un nav noteiktas kā kultūrvēsturiski vērtīgas un saglabājamās būves.

1.tabulā ir apkopota informācija par tuvākajā apkārtnē esošajiem kultūras pieminekļiem (reģiona un vietējas nozīmes kultūras pieminekļi) un to vizuālo saikni ar detālplānojuma teritoriju un tajā esošo pansionāta ēku. Pilsētubūvnieciski visnozīmīgākais objekts ir kvartālā esošā ēka Pilsoņu ielā 1, bij. Emilijas Rācen peldu iestāde (skat. 7.attēlu), no 2023. gada - Reģiona nozīmes arhitektūras pieminekļis, aizsardzības Nr. 5637. Skats no pludmales uz ēku Pilsoņu ielā 1 uzskatāms par vienu no Jūrmalas pilsētas populārākajiem skatiem gan vēsturiski, gan mūsdienās. 19.gs. beigās un 20. gs. sākumā daudz aktīvāk tika izmantota un apbūvēta arī pludmales daļa (skat. 5.attēlu un 1.tabulu).






Attēls 6 Jūrmalas apbūves izvērtējums. Avots: Jūrmalas TIAN.



Attēls 7. Emilijas Rācen peldu iestāde, tag. Pilsoņu ielā 1. Avots: <https://zudusilatvija.lv/objects/object/18483/>

Tabula 1 Kultūras pieminekļu vizuālās saiknes ar detālplānojuma teritoriju un ēkām

Nr.	Nosaukums	Izmantošana, saskatāmība no detālplānojuma teritorijas	Atrašanās vieta kartē un saikne ar detālplānojuma teritoriju	Pieminekļa attēls
1.	<p>Paviljons Adrese: Jūras iela 47 Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis Nr. 5513</p>	<p>Detālplānojuma teritorija atrodas netālu no kultūras pieminekļa. Ejot uz jūru, ēka atrodas Teātra ielas labajā pusē un ir redzama, bet redzamību ietekmē žogs gar Jūras ielu. Attālums no detālplānojuma teritorijas robežas līdz ēkai ~16 m. Reljefa īpatnību, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav labi saskatāms no detālplānojuma teritorijas. Ēka atklājas skatā no pludmales</p>		

<p>2.</p>	<p>Lapene Adrese: Jūras iela 47 Statuss: Reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5512</p>	<p>Atrrodas salīdzinoši netālu no detālplānojuma teritorijas (~26 m), bet vizuāli nav ar to saistīts. Reljefa īpatnību, apbūves izvietojuma, koku un krūmu dēļ kultūras piemineklis nav saskatāms no detālplānojuma teritorijas.</p>		
<p>3.</p>	<p>Vasarnīca Adrese: Jūras iela 47 Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5515</p>	<p>Detālplānojuma teritorija atrodas netālu no pieminekļa, ~39 m attālumā, ar galveno fasādi vērstu pret Jūras ielu. Ņemot vērā ēkas novietojumu teritorijā, koku un krūmu dēļ nav ļoti atklāts pret ielu.</p>		

<p>4.</p>	<p>Dzīvojamā ēka-pansija</p> <p>Adrese: Jūras iela 38</p> <p>Statuss: Reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5508</p>	<p>Ēka šobrīd ir apdzīvota. Atrodas ~ 25 m attālumā no detālplānojuma teritorijas un atsevišķos skatu punktos ir redzama no detālplānojuma teritorijas.</p>		
<p>Dzīvojamā ēka</p> <p>Adrese: Jūras iela 34</p> <p>Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5507</p>	<p>Ēka vizuāli sliktā tehniskā stāvoklī, pašlaik nav apdzīvota. Atrodas aptuveni 24 m no detālplānojuma teritorijas.</p>	<p>Ēka vizuāli sliktā tehniskā stāvoklī, pašlaik nav apdzīvota. Atrodas aptuveni 24 m no detālplānojuma teritorijas.</p>		

<p>Dzīvojamā ēka</p> <p>Adrese: Jūras iela 39, k-1</p> <p>Statuss: Reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5509</p>	<p>Ēka šobrīd ir apdzīvota. Atrodas ~ 24 m attālumā no detālpārplānojuma teritorijas un atsevišķos skatu punktos ir redzama no detālpārplānojuma teritorijas.</p>		
<p>Dzīvojamā ēka</p> <p>Adrese: Konkordijas iela 5</p> <p>Statuss: Vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5550</p>	<p>Nav saskatāma no detālpārplānojuma teritorijas. Skatā no Jāņa Pliekšāna ielas ir nedaudz redzama. Ēka ir apdzīvota.</p>		

<p>Rāceņu peldu iestāde</p> <p>Adrese: Pilsonu iela 1</p> <p>Statuss: Reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības Nr. 5637</p>	<p>Robežojas ar detālplānojuma teritoriju un ir redzama atsevišķos skatu punktos no detālplānojuma teritorijas kāpu meža parka daļas. Galvenās ēkas fasādes vērtas pret pludmali, līdz ar to arī vislabāk ēka eksponēta skatos no pludmales. <u>Skats no pludmales uz ēku – vēsturiski nozīmīgs, ikonisks.</u></p>		
	<p><i>Rāceņu peldu iestāde un Majoru pludmale pie detālplānojuma teritorijas, 20. gs. sākums. Avots: Jūrmalas domes vēsturisko pastkaršu un attēlu kolekcija.</i></p>  		

3.3. Teritorijas attīstības nosacījumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, ar grozījumiem (2016.gada, 2.1.redakcija), zemesgabals Jūrmalā, Jūras ielā 41/45 atrodas "Publiskās apbūves teritorijā (P49)". Detālplānojuma teritorija ir noteikta arī kā teritorija ar īpašiem noteikumiem – Kūrorta teritorija (TIN17).

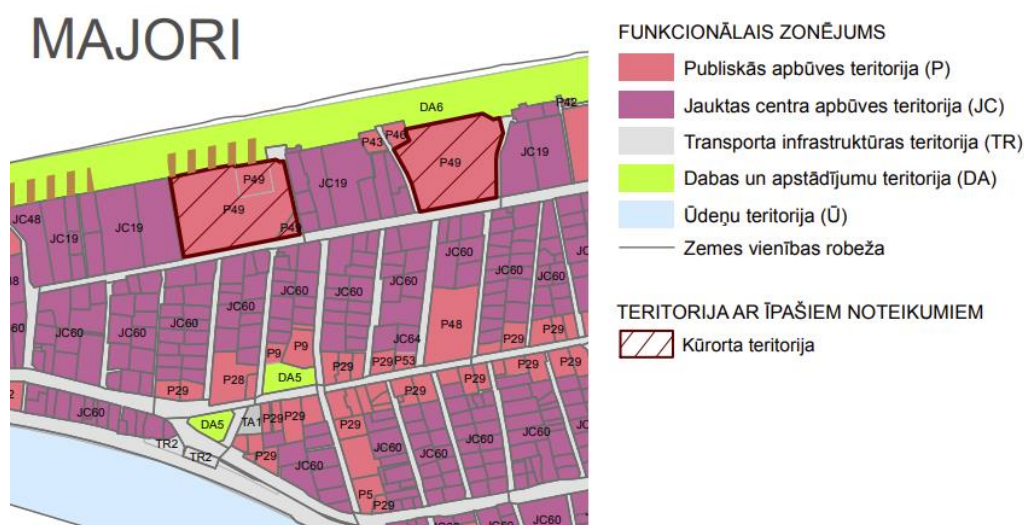
Kūrorta teritorijās kūrorta objektu – ārstniecības iestāžu, sanatoriju, kūrorta poliklīniku, un viesnīcu (spa viesnīcu, kūrortviesnīcu) ēku apbūves augstumu un stāvu skaitu pieļaujams palielināt līdz 37 metriem, 12 stāviem, ja ēka nerada negatīvi ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos "Publiskās apbūves teritorija (P49)" ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri.
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti;
- Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.



Attēls 8 Detālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums. Avots: Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums

Detālplānojuma teritorijai spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā ir noteikti šādi apbūves parametri:

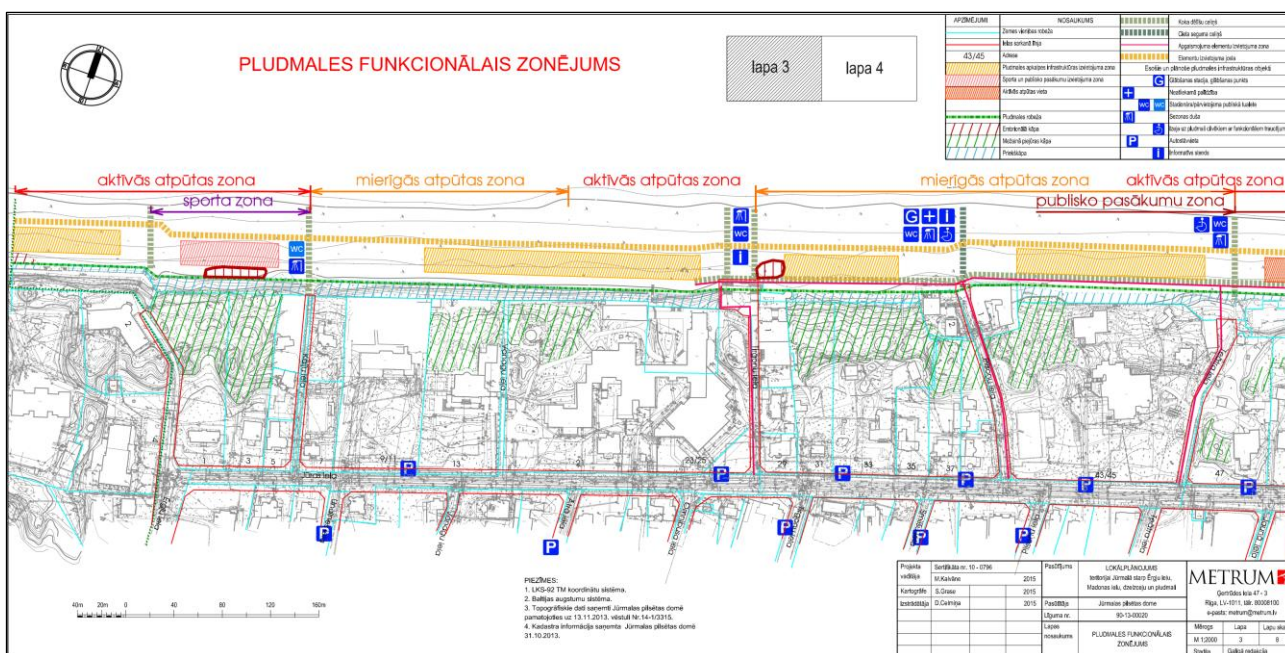
- minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība – risinājumu izstrādā detālplānojumā;
- maksimālais apbūves augstums – līdz 42 m;
- maksimālais apbūves blīvums – 40 %;
- apbūves intensitāte (maksimālā) – 480%;
- brīvā zaļā teritorija (minimālā) – 30%;
- maksimālais stāvu skaits –12.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā atbilstoši Aizsargjoslu likumam, bet uz ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas, gar robežu ar pludmali (ārpus

detālplānojuma teritorijas), Jūrmalas teritorijas plānojumā ir noteikta Krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sastāvā esošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumu "Spēkā esošie detālplānojumi" un vietnē www.geolatvija.lv publicēto informāciju, detālplānojuma teritorijai Jūras ielā 41/45 iepriekš nav izstrādāti detālplānojumi.

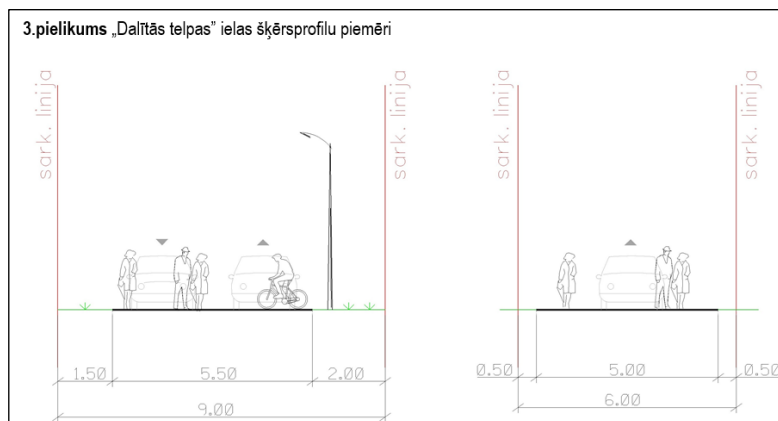
Detālplānojuma teritorija ir iekļaujas lokālplānojuma "Jūrmalā starp Ērgļu ielu, Madonas ielu, dzelzceļu un pludmali" teritorijā. Lokālplānojumā galvenokārt risināti Jomas ielas un pludmales publiskās ārtelpas labiekārtojuma jautājumi, nenosakot prasības apbūves kvartālu attīstībai. Lokālplānojums paredz, ka pludmales zona pie detālplānojuma teritorijas izmantojama mierīgās atpūtas zona. Papildus tajā noteikts, ka gar ziemeļu robežu tiks izvietots koka dēlīšu celiņš (detālplānojuma izstrādes brīdī labiekārtojuma darbi ir jau īstenoti), plānota pludmales apkalpes infrastruktūras izvietojuma zona un noteikta elementu izvietojuma josla. Lokālplānojumā izstrādātā „Jūrmalas centra publiskās ārtelpas elementu dizaina koncepcija” tiek izdota kā administratīvais akts ar vismaz 5 gadu darbības termiņu.



Attēls 9 Lokālplānojuma teritorijas pludmales funkcionālais zonējums. Avots: SIA METRUM projektu arhīvs

Saskaņā ar lokālplānojuma teritorijas plānotās izmantošanas plānu Jūras ielai noteikta funkcionālā apakšzona TR61 (vispārējās lietošanas iela), bet gan Pilsoņu ielai, gan Teātra ielai noteikta funkcionālā apakšzona TR63 nosakot, ka "ar TR63 indeksētajās ielu (Transporta infrastruktūras) teritorijās – „dalītās telpas” iela, ievērojot šo saistošo noteikumu 3.pielikumu, tiek izbūvēta vienā līmenī, neatdalot brauktuvi no gājēju ietves, bet nosakot ielā gājēju kustības prioritāti. Ielā tiek nodrošināta ērtu gājēju pārvietošanās, nosakot autotransporta un velotransporta kustības ierobežojumus, bet neaizliedzot tos”.

Attēls 10 "Dalītās telpas" ielas, Lokālplānojuma TIAN 3.pielikums. Avots: SIA METRUM projektu arhīvs



4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

4.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums un esošā izmantošana

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centrālā daļā, Majoros, jūras pludmales tuvumā, kāpu zonas teritorijā starp Pilsoņa ielu, Teātra ielu, Jūras ielu un pludmali. Teritorijas kopējā platība ir 2,3641 ha un tajā atrodas piecas pamatēkas un citas ēkas un inženierbūves (pagrabs, caurlaižu ēka, sūkņu stacija, u. tml.):

- Pansionāts (1300 009 1602 001);
- Peldbaseins (1300 009 1602 002);
- Dzīvojamā ēka – viesu nams (1300 009 1602 003), kas atzīts kā augstvērtīgs vēsturiskās apbūves paraugs, - kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama ēka;
- Spēļu paviljons (1300 009 1602 004);
- Ēka (1300 009 1602 005);
- Būve (1300 009 1602 006);
- Būve (1300 009 1602 007);
- Būve (1300 009 1602 009);
- Būve (1300 009 1602 010).



Attēls 11 Detālplānojuma teritorija. Avots: kartes.lgia.gov.lv

Teritorijas dienvidos atrodas Jūras iela, no kuras iespējams piekļūt detālplānojuma teritorijā esošajām ēkām. Detālplānojuma teritorijai ir izteikts, piejūras kāpām raksturīgs reljefs. Teritorijas lielākā daļa dienvidu pusē ir līdzena, taču ar strauju kāpumu teritorijas ziemeļu daļā, kur tā robežojas ar pludmali. Gar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu ir izbūvēta mūra atbalsta siena, kas nodrošina teritorijas aizsardzību pret krasta erozijas procesiem, kā arī kalpo par nožogojumu izteiktā reljefa un augstuma starpības dēļ.

Teritorija kopumā ir uzturēta, taču jau ilgāku laiku netiek saimnieciski izmantota un kopta. Zaļā zona vietām ir aizaugusi, esošie celiņi ir funkcionāli, taču to segums atsevišķos posmos ir degradējies. Teritorijas labiekārtojuma elementi ir daļēji saglabājušies no 20. gadsimta beigu perioda: asfaltēti un lielizmēra betona flīžu gājēju ceļi, betona padziļinājumi, betona un akmens krāvuma sienas apgaismes stabi, kāpnes un to

metāla balsti, kā arī betona puķu podi un apstādījumi. To tehniskais stāvoklis ir atšķirīgs, taču kopumā vērtējams kā zems, kā arī to estētiskā kvalitāte ir ļoti zema.

Pilsoņu un Teātra ielas galā ir esošas izejas uz pludmali. Arī no detālplānojuma teritorijas ir ierīkota tieša izeja uz pludmali. Teritorijā ir esoši inženiertehniskās apgādes tīkli un būves, un esošā apbūve ir pilnībā nodrošināta ar nepieciešamo inženierapgādi.



Attēls 12 Pansionāta ēka, skats no Jūras ielas. Avots: METRUM.



Attēls 13 Pansionāta ēka, skats no pludmales. Avots: METRUM.



Attēls 14 Dzīvojamā ēka - viesu nams. Avots: METRUM.



Attēls 15 Pagrabs. Avots: METRUM.



Attēls 16 Sūkņu stacijas ēka. Avots: METRUM.



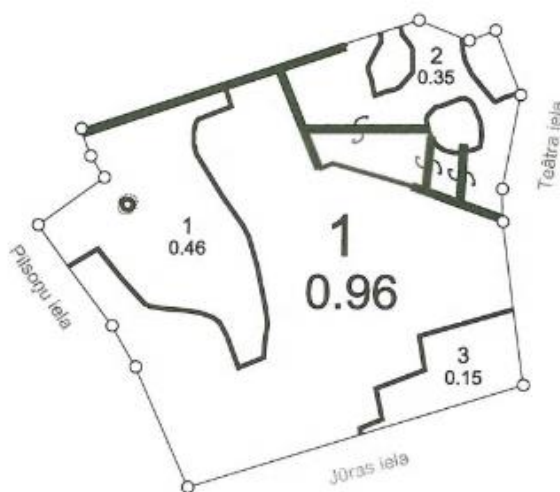
Attēls 17 Baseina ēka, skats no pludmales. Avots: METRUM.

4.2. Detālplānojuma teritorijas dabas vērtības

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS pieejamo informāciju, teritorijā atrodas īpaši aizsargājams biotops “Mežainas piejūras kāpas”, taču neietilpst īpaši aizsargājamā vai NATURA 2000 teritorijā. Viss zemes gabals atrodas Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā un ierobežotas saimnieciskās darbības joslā.

Saskaņā ar 2014. gadā SIA “Latvijas mežu ierīcība” izstrādāto Meža inventarizāciju, detālplānojuma teritorijā (1300 009 1602) uzskaitīti un aprakstīti trīs meža nogabali ar kopējo platību 0,96 ha:

1. Mežaudze 0.46 ha platībā ar vidējo koku augstumu 23 m un vidējo vecumu 105 gadi;
2. Mežaudze 0.35 ha platībā ar vidējo koku augstumu 23 m un vidējo vecumu 105 gadi;
3. Mežaudze 0.15 ha platībā ar vidējo koku augstumu 23 m un vidējo vecumu 105 gadi.



Attēls 18 Meža zemju plāns. Avots: Vispārīgā meža zemju inventarizācija īpašumam Jūras ielā 41/45.

2014. gada 12. jūnijā SIA “Latvijas mērnieks” sagatavoja Situācijas plānu, kurā konstatēts, ka visai detālplānojuma teritorijas platībai (2,3641 ha) piemērots viens zemes lietošanas veids – zeme zem ēkām un pagalmiem. Sekojoši, 2014. gada 28. augustā izstrādāts “Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām” iesniegšanai Valsts zemes dienestam, balstoties uz Meža inventarizāciju. Balstoties uz paziņojumu, meža inventarizācijā aprakstītajiem nogabaliem tiek mainīts zemes lietošanas veids no “zeme zem ēkām un pagalmiem” uz “mežs”. Pēc izmaiņām detālplānojuma teritorijā ir 0,96 ha meža zemju un 1,40 ha zemes zem ēkām un pagalmiem.

2014. gadā, pēc SIA “Pillar 19” pasūtījuma, tika veikts pētījums detālplānojuma izstrādei, paredzot teritorijas apbūvi un ēku rekonstrukciju. Atzinums “Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr. 46/14., 17.09.2014.” tika sniegts par sugām un biotopiem detālplānojuma teritorijā. Teritorijas apsekošanu veica sugu un biotopu eksperte Egita Grolle. Apsekošanas laikā konstatēti biotopi “Ciemu dzīvojamā apbūve”, “Mūrēts laukakmeņu žogs”, “Pagalmi”, “Atsevišķs lielu dimensiju koks”, “Alejas un koku rindas” un “Priežu sausieņu meža” fragmenti. Koku sastāvā dominē parastā priede (*Pinus sylvestris*), zemsedze regulāri kopta un nav saglabājies dabisks krūmu stāvs. Īpaši aizsargājamas augu sugas netika konstatētas, taču teritorijā atrodams īpaši aizsargājams biotops – “Mežainas piejūras kāpas”, kura kvalitāte raksturota kā samērā zema. Kā citas bioloģiskās vērtības minētas vecas priedes ar plašiem zaru vainagiem (diametrs pārsniedz 50cm) ārpus meža teritorijas, kā arī teritorijas dienvidu daļā esošais parastais ozols (*Quercus robur*), kura diametrs pārsniedz 100 cm, atbilstot potenciāla dižkoka statusam. Lai mazinātu saimnieciskās darbības ietekmi uz aizsargājamo biotopu, nav pieļaujama zālāju un apstādījumu veidošana meža platībā. Nepieciešama zemsedzes izpļaušana, aizvācot nopļauto materiālu, arī pieļaujama esošo gājēju celiņu saglabāšana, neveidojot jaunus.

Atkārtots atzinums Nr. MM102/32, sniegts 01.06.2022. “Par plānoto būvniecību un labiekārtojuma ietekmi uz ES nozīmes īpaši aizsargājamiem biotopiem Jūrmalā, Jūras ielā 41/45, kadastrā ar zemes vienības nr. 1300 009 1602”. Atzinumā izvērtēti meži un virsāji (biotopu grupas) un vaskulārie augi (sugu grupa). Teritorijas

apsekošanu 2022. gada 27. maijā veica sugu un biotopu eksperte Maija Medne. Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka teritorijā dominē parastā priede (*Pinus sylvestris*). Kokaudze ir skraja, nav mežam raksturīgā sīkkrūmu un krūmu stāva. Meža zemsedzē novērojama sinantropizācijas cilvēku darbības rezultātā. Teritorijā atrodas īpaši aizsargājama biotops **2180 mežainās piejūras kāpas**. Apsekotajā teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas vaskulāro augu sugas, taču Teritorijā plaši un lielā īpatsvarā konstatēta ārstniecības ķiplocene, kas ierakstīta Latvijas Sarkanajā grāmatā 3. kategorijā – retās sugas, kurām nedraud iznīkšana, bet kuras sastopamas tik nelielā skaitā vai arī pēc platības tik ierobežotās un tik specifiskās vietās, ka var ātri iznīkt. Teritorijas kopējā struktūra nav uzskatāma par dabisku mežaudzi. Lai veicinātu biotopa Mežainas piejūras kāpas raksturīgo struktūru un veģetācijas atjaunošanu, nozares eksperts izstrādājis rekomendācijas aizsargājamo dabas vērtību apsaimniekošanai un saglabāšanai.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu atzinumu materiāli ir pievienoti Detālplānojuma sadaļai – “Pielikumi”.

2022.gada 11. janvārī tika sniegts Atzinums “Par plānotās būvniecības ietekmi uz kokiem detālplānojuma teritorijā”. Koku vizuālo novērtēšanu veica SIA “Labi koki eksperti”. Tika apsekots un novērtēts 191 koks (konstatētas 23 dažādas sugas). Koku stāvoklis vērtēts, nosakot to vitalitāti un fizisko stāvokli. Balstoties uz novērtējumu, secināts, ka vidējais koku fiziskais stāvoklis objektā ir 5,27 no 10.

Teritorijā konstatēti:

- 24 ļoti vērtīgi un izcili koki, kuri noteikti jāsaglabā;
- 92 vērtīgi koki, kuri iespēju robežās ir saglabājami;
- 75 mazvērtīgi koki un nevērtīgi koki ar zemu ainavisko vērtību, kurus ainavas kopšanas nolūkos iespējams likvidēt.

Detālplānojuma teritorijā konstatēti:

- Koki ar numuriem 69205 (parastais ozols), 69234, 69291, 69337 (parastā priede), kuri ir potenciāli valsts nozīmes dižkoki.
- 11 koki ir ar augstu dendroloģisko vērtību.
- 29 kokiem noteikta augstākā koku kopšanas prioritātes pakāpe – to kopšanas darbi jāveic 1-6 mēnešu laikā.

Atzinumā iekļauts eksperta-arborista Plānotās situācijas izvērtējums un individuālās rekomendācijas koku saglabāšanai, vadlīnijas uzraudzībai projekta realizācijas laikā un Vispārējas rekomendācijas koku saglabāšanai un būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā.

Koku izpētes materiāli ir pievienoti detālplānojuma sadaļai – “Pielikumi”.

4.3. Teritorijas ģeotehniskie un būvniecības apstākļi

Izsniedzot nosacījumus detālplānojuma izstrādei, Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa savos nosacījumos izvirzīja prasību detālplānojuma teritorijā veikt teritorijas inženierizpēti atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām.

Ņemot vērā minēto, detālplānojuma izstrādes laikā, pēc SIA “PILLAR 19” pasūtījuma 2021.gadā laika posmā no 2021. gada 15.janvāra līdz 8. februārim tika veikta pamatnes ģeotehniskā priekšizpēte Nr 21-01/07. Izpēti veica SIA “MARKVARTA ģeotehniskais birojs” speciālistu vadībā: sertificēts inženieris – ģeotehniķis M.Sc. inž. - ģeol. V. Markvarts (LBS būvprakses sertifikāts Nr. 2-00006) un inž.-ģeol. J.Markvarts (LBS sertifikāts Nr. 2-00027). Grunts paraugu laboratoriskā testēšana (granulometriskais sastāvs, grunts fizikālo īpašību pārbaude) veikta LATAK akreditētā ģeotehniskajā laboratorijā SIA “LABS4” (vadītāja – L. Pundure). Gruntsūdens ķīmiskās analīzes testēšana veikta SIA “Latvijas Ģeotehniskā Laboratorija” (testēšanu un pārskata sagatavošanu veica L. Blūzma, laboratorijas vadītāja S. Terentjeva).

Ģeotehniskās izpētes mērķis – noteikt ģeotehniskos apstākļus plānotajā būvlaukumā un dot grunšu fizikāli – mehānisko īpašību raksturlielumus pamatu projektēšanas skīču projekta stadijā.

Ģeotehniskās izpētes darbu gaitā ar tika veikta statistiskā zondēšana ar Geotech akustisko zondi. Zondēšana tika veikta divos izpētes punktos līdz 13,4 – 20,2 m dziļumam, sasniedzot iekārtas tehnisko iespēju robežu. Dziļāk zondējums turpināts ar dinamisko zondēšanu DPSH-B līdz 25,0 – 25,2 m dziļumam. Iegūtie dati izmantoti grunts fizikāli-mehānisko īpašību noteikšanai. Savukārt urbšanas darbi veikti ar urbšanas iekārtu UGB-50M uz a/m GAZ-66 bāzes, izmantojot spirālurbšanas metodi (150 mm Ø). Kopumā ierīkoti 2 urbumi līdz 24,5 – 25,0 m dziļumam, kuru urbšanas gaitā no tiem kvartāra ģenēzes gruntīs tika noņemti 6 B kategorijas 3. un 4. kvalitātes klases paraugi un viens gruntsūdens paraugs.

Ģeomorfoloģiski detālplānojuma teritorija atrodas Piejūras zemienē, Rīgavas līdzenumā, Rīgas jūras līča piekrastē, aptuveni 100 m attālumā no jūras, ar izteiktu Baltijas ledus ezera un Litorīnas jūras nogulumu – smilšaino un puteklaini smilšaino grunšu dominanci. Teritoriju šķērso piekrastes kāpu josla ar relatīvo augstumu 4 – 7 m. Reljefs ir nelīdzens; zemes virsmas atzīmes svārstās 3,0 – 11,0 m robežās Latvijas normālo augstumu sistēmā LAS-2000,5 (turpmāk – “LAS”).

Projektējamo ēku pamatnes ģeoloģisko griezumu līdz izpētes dziļumam veido uzbērtas un sajauktas gruntis (smalkgraudaina smilts ar organiku un atsevišķiem būvgružiem), eolie, Litorīnas jūras un Baltijas ledus ezera nogulumu un glaciolīmiskas izcelsmes gruntis.

Gruntsūdens līmenis izpētes laikā noteikts 3,2 – 3,9 m dziļumā, kas atbilst 0,95 m atzīmei LAS. Paredzams, ka intensīva lietus un sniega kušanas periodos gruntsūdens līmenis izpētes teritorijā var būt aptuveni 0.5 m augstāks par izpētes laikā novēroto. Veicot ķīmisko analīžu testus, gruntsūdenim konstatēta vāja (XA1) sulfātu agresivitāte pret betonu no parastā portlandcimenta (LVS EN 206:2014).

Smilšaino grunšu normatīvais caursalšanas dziļums apskatāmajā teritorijā, atbilstoši LBN 003-15 „Būvklimatoloģija” datiem, noteikts ar varbūtību 50% - 102 cm, 10% - 138 cm, 1% - 156 cm.

Balstoties uz veikto izpēti, secināts, ka projektējamo ēku ģeotehniskie apstākļi ir labvēlīgi un nav sagaidāmas grūtības vai īpaši ģeotehniskie ierobežojumi projektēšanas, būvniecības vai ekspluatācijas gaitā. Ņemot vērā relatīvi lielo noslodzi uz kolonnu, eksperti paredz, ka plātnes pamati varētu nesniegt vēlamu rezultātu ekonomisko apsvērumu dēļ, kaut arī hidroģeoloģiskie apstākļi pieļauj veikt grunts īpašību uzlabošanu griezuma augšdaļā. Tiek rekomendēti pāļu pamati un, ievērojot tehniski-ekonomiskos apsvērumus, no metodēm var izskatīt lietderību izmantot:

- dzīto pāļu tehnoloģija;
- “deep soil mixing” tehnoloģija;
- pāļu tehnoloģija bez grunts izņemšanas, piemēram, CFA;
- pāļu tehnoloģija ar grunts izņemšanu (FDP) varētu nebūt piemērota konkrētiem
- ģeotehniskiem apstākļiem sakarā ar ļoti blīvo un superblīvo smilts slāņu klātbūtni.

Ģeotehniskās izpētes materiāli pievienoti detālplānojuma sadaļai – “Pielikumi”.

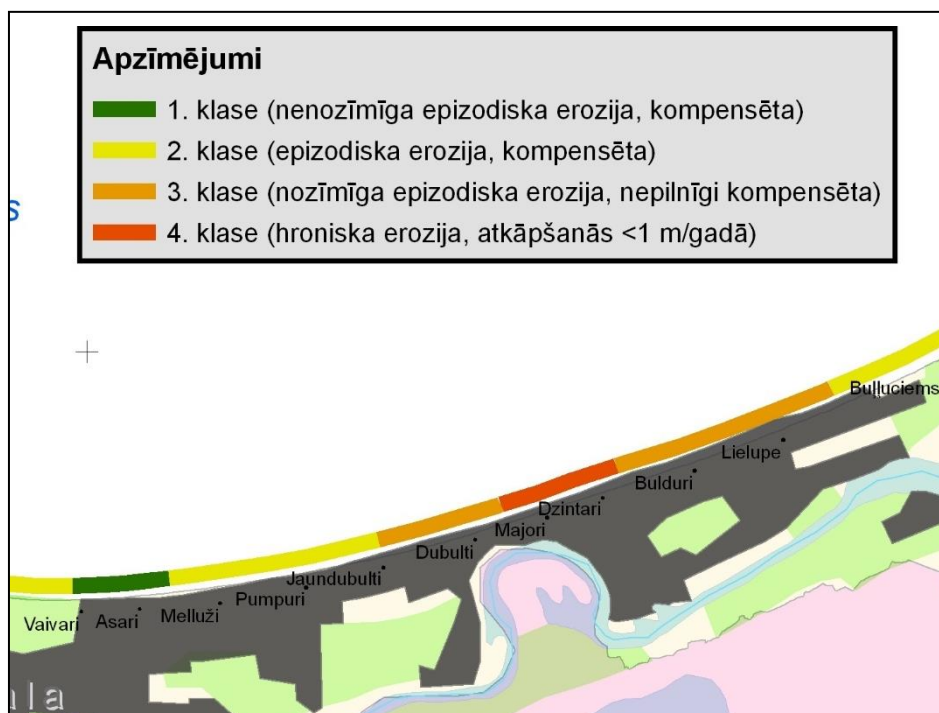
4.4. Krasta erozija

Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas izstrādāto metodisko materiālu “Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai” (identifikācijas Nr.: KPR 2013/12/EU43084) (turpmāk – Vadlīnijas), Jūrmalas pilsētas jūras krasta iedalījumu erozijas riska klasēs Majoru pludmale un krasts ietilpst 4.klases (hroniska erozija) intensitātes erozijai.

4.klase (hroniska erozija, kas netiek kompensēta un rezultējās pamatkrasta recesijā ar ātrumu zem 1 m/gadā) atbilst tiem krasta iecirkņiem, kuros mūsdienās nav jaunākā eolās akumulācijas reljefa, vai tas veidojies notiekot erozijas kāples pārpūšanai. Pludmales šādos krasta iecirkņos parasti sastāv no dažāda rupjuma materiāla un to platums reti pārsniedz 25 m. Periodos starp vētrām krasta nogāzes virsūdens daļas atjaunošanās praktiski nenotiek, bet nogāžu procesu darbības rezultātā erozijas kāples slīpums pakāpeniski samazinās un var notikt tās pilnīga vai daļēja pārklāšanās ar veģetāciju. Vidējais pamatkrasta robežas atkāpšanās ātrums sasniedz 0,3-0,7 m/gadā). Nākotnē sagaidāma straujāka krasta erozija iekšzemes virzienā

aiz mūsdienu pamatkrasta robežas – līdz 0,5-1,2 m/gadā iespējama perioda beigās, realizējoties nelabvēlīgākajiem klimata maiņas scenārijiem.

Vadlīniju ietvaros ir noteikta krasta erozijas prognoze un riska teritorijas Jūrmalai laika posmam no 2014.gada līdz 2060.gadam. Vadlīnijās ir noteikts, ka krasta erozijas risks augstāks Kauguru ragā (30-60 m) apmēram 1,8 km garā posmā, kur apdraudētas 5 ēkas, kā arī Jūrmalas centrālajā daļā no Jaundubultiem līdz Bulduriem (25-40 m), kur apdraudētas ne mazāk kā sešas kāpu joslā esošas ēkas. Citos posmos krasta atkāpšanās vai nozīmīga episodiska erozija sagaidāma līdz 20 m attālumam aiz mūsdienu pamatkrasta robežas (skat. 13. attēlu). Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorija atrodas Majoros, var prognozēt, ka krasta erozija nepārsniegs 20-40 m, kas ir riska faktors esošajām ēkām.



Attēls 19 Jūrmalas pilsētas jūras krasta iedalījums erozijas riska klasēs (plāna fragments). Avots: „Vadlīnijas jūras krasta erozijas seku mazināšanai” (Rīga, 2014).

4.5. Pilsētībūvnieciskā un ainavas analīze

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas centrālajā daļā, Majoros. Tā robežojas ar pludmali ziemeļu daļā, bet dienvidos – ar Jūras ielu. Apbūvei pamatā ir taisnstūrveida formas ielu tīkls ar nelielām rotācijas variācijām kvartālu novietojumā pret augstākas nozīmes ielām, taču uz ziemeļiem no Jūras ielas (ieskaitot detālplānojuma teritoriju) ielu tīkla pamatā vērojamas regulāras kvadrātveida formas, kas laika gaitā kļuvušas nevienmērīgākas un organiskākas, kā arī ved uz pludmali. Apkaimē atrodama dažāda veida apbūve, kas sevi iekļauj gan savrupmājas, no kurām daļa laika gaitā konvertētas no dzīvojamām ēkām par viesu namiem, gan jaukta tipa ēkas ar komerciālajām telpām pirmajos stāvos un liela izmēra viesnīcas. Morfoloģiski ēku izvietojums kvartālos neveido vienotu ritmu vai spēcīgu saikni ar ielu, būvju apjomi ir nelieli un vienmērīgi. Jūras ielas ziemeļu pusē apkaimes raksturs mainās, palielinot ēku apjomus, kā arī mazinot apbūves blīvumu. Izmaiņas vērojamas arī gar Jomas ielu, kas veidota kā gājēju iela, kur ēku apjomi ir ne vien lielāki, bet arī to novietojums liecina par ēku spēcīgu saikni ar ielu un paaugstinātu komerciālo aktivitāti.

Liela izmēra būves, kas izklaidus iekļautas apkaimē ietver The Baltic Beach Hotel, Hotel Jūrmala SPA un Jūrmalas Kultūras centrs. Detālplānojuma teritorija atrodas arī Jūrmalas pilsētas centrālajā daļā ar lielāko augstbūvju koncentrāciju jūras pusē salīdzinoši ar citām pilsētas daļām. Majoru apkaimē nodrošina rekreācijas un kultūras funkcijas (Viesnīcas, Dzintaru koncertzāle, Dzintaru mežaparks), kā arī tai tuvumā izvietota Jūrmalas valstspilsētas administrācija un Jūrmalas muzejs.

Teritorijā atrodas bijušās pansionāta ēkas ar tai piederošo zaļo zonu. Ēkas komplekss novietots atstatus no robežas ar Jūras ielu, kāpu pakājē, un neveido saikni ar ielu vai blakus esošajiem savrupmājām.

Detālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta Jūras ielas ziemeļu puses vēsturiskās apbūves izvietojuma analīze visā Jūras ielas garumā no Ērgļu ielas līdz Turaidas ielai. Veiktās analīzes rezultātā tika konstatēts, ka esošā vēsturiskā apbūve nav izvietota uz vienotas būvlaides, un pat viena kvartāla robežās vēsturisko ēku attālumam līdz Jūras ielas sarkanajai līnijai ir ļoti atšķirīgi. Analīzes rezultāti ir apkopoti zemāk pievienotajā tabulā Nr.2.

Tabula 2 Jūras ielas ziemeļu puses vēsturiskās apbūves izvietojuma analīze.

Analīzē iekļauto kvartāla robežas starp ielām (no – līdz)	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības/ēkas adrese	Esošais attālums no vēsturiskās ēkas fasādes līdz Jūras ielas sarkanajai līnijai
Ērgļu iela – Kaiju iela	1300 009 1302	Jūras iela 3	17,1
	1300 009 1305	Jūras iela 5 (pārbūvēta vai jaunbūve)	13,9
Kaiju iela – Vanagu iela	1300 009 1402	Jūras iela 7	9,7
	1300 009 1403	Jūras iela 9	82
	1300 009 1404	Jūras iela 11	59,9
Vanagu iela – Tirgoņu iela	1300 009 1407	Jūras iela 21	10,6
Tirgoņu iela - Pilsoņu iela	1300 009 1510	Jūras iela 29	12,7
	1300 009 1502	Jūras iela 31	13,9
	1300 009 1504	Jūras iela 33	28,4
	1300 009 1505	Jūras iela 35	20,6
	1300 009 1506	Jūras iela 37	16,6
	1300 009 1508	Jūras iela 39	6,6
Pilsoņu iela – Teātra iela	1300 009 1602	Jūras iela 41/45	51,6
Teātra iela – Konkordijas iela	1300 009 1702	Jūras iela 47	12,6
Konkordijas iela - Viktorijas iela	1300 009 1807	Jūras iela 53	21,6
Viktorijas iela – Kaudziņu iela	1300 009 1801	Jūras iela 55	20,1
	1300 009 1802	Jūras iela 57	4,8
Kaudziņu iela - Turaidas iela	1300 009 1803	Jūras iela 59	20,9
	1300 009 1805	Jūras iela 61	23,7

Jūras ielas ziemeļu puses zemes gabaliem, kas stiepjas no Jūras ielas līdz pludmalei (tikai atsevišķos gadījumos ir sadalīti arī sīkāk), ir raksturīgas divas būvlaides, attiecīgi izvietojot ēkas gan tuvāk pie Jūras ielas, gan arī zemes gabala dziļumā – tuvāk pie kāpām. Divas no analizētajām ēkām (Jūras ielā 9 un 11) ir izvietotas uz t.s. otrās būvlaides, tuvāk pie kāpām, un turpmākajā analīzē nav ņemtas vērā. Savukārt pirmās būvlaides līnija ir konstatēta no 4,8 – 28,4 metru attālumā no Jūras ielas sarkanās līnijas, vai vidēji 15-16 metru attālumā, kas aptuveni atbilst vēsturiskās apbūves izvietojumam bij. Jūras ielā 41 (šobrīd nojaukta) un esošā tenisa laukuma izvietojumam.

Ņemot vērā, ka gan Teātra ielas, gan Pilsoņu ielas trasējums kāpu zonā, no Jūras ielas līdz pludmalei, vēsturiski izveidots ar nobīdi attiecībā pret ielu trasēm posmā no Jūras ielas līdz Jomas ielai, iedibinātajām būvplaidēm ir daudz mazāka ietekme nekā vizuāli saistītos ielu posmos. Teātra ielas posmā no Jūras ielai līdz pludmalei, ļoti retinātās, “zaļās” apbūves zonā, esošā vēsturiskā vasarnīcas ēka atrodas ~14m attālumā no ielas sarkanās līnijas, bet esošā garāžas ēka un pagrabs izvietoti tieši pie ielas sarkanās līnijas. Pilsoņu ielas posmā no Jūras ielas līdz pludmalei abās ielas pusēs arī nav vienotas fiksētas būvplaides. Ielas rietumu pusē minimālā apbūves atkāpe no ielas ~3m ir vienstāva ēkai, divstāvu ēkām ~9m un vairāk, bet austrumu pusē esošie tenisa korti (ar žogu) izvietoti ~9m attālumā, bet vēsturiskā Rāceņu peldu iestādes ēka Pilsoņu ielā 1 atrodas tieši uz sarkanās līnijas.

Plašāka pilsētbūvnieciskās un ainavu izpētes materiāli pievienoti detālplānojuma sadaļai – “Pielikumi”.

4.6. Transporta infrastruktūra un gājēju plūsmas

Majori atrodas Jūrmalas pilsētas centra daļā. Tie ir ērti sasniedzami braucot ar automašīnu, kā arī izmantojot dzelzceļa transportu līniju Rīga - Tukums. Galvenās ielas Majoros ir Jūras iela, Lienes iela, Jomas iela un Turaidas iela, kurās ir izbūvēta dažāda veida satiksmes infrastruktūra – gājēju ietves, velosipēdu joslas, autobusu pieturas, autostāvvietas un citi infrastruktūras objekti.

(1) Autotransporta un gājēju plūsmas galvenie virzieni

Detālplānojuma teritorija atrodas starp Teātra un Pilsoņu ielām, kas savieno pludmali ar visām Majoru galvenajām ielām – Jūras ielu, Jomas ielas un Lienes ielu. Detālplānojuma teritorijas austrumu, dienvidu un rietumu robežas sakrīt ar attiecīgi Teātra, Jūras un Pilsoņu ielas sarkano līniju.

Autotransporta kustība Jūras ielā tiek organizēta vienā virzienā – no austrumiem uz rietumiem. Attiecīgi minētajā virzienā ielas labajā pusē izvietotas bezmaksas auto novietnes visas ielas garumā. Iebraukšana ar automašīnu gan Pilsoņu, gan Teātra ielā paredzēta tikai transportlīdzekļiem, kuri nogādā vai brauc saņemt kravu, un speciālajiem transportlīdzekļiem, kas brauc veikt darbus šajā zonā, kā arī neattiecas uz automobiļiem, kuru īpašnieks dzīvo vai strādā šajā zonā, un uz taksometriem, kuri brauc pēc pasažiera vai nogādā pasažieri. Iebraukšana detālplānojuma teritorijā ir organizēta caur apsargātu iebraukšanas punktu no Jūras ielas. Papildus iebraukšana un piekļuve ēkām iespējama no Teātra ielas.

Galvenā gājēju kustība tiek organizēta pa Jūras ielu. Gar detālplānojuma teritorijas robežu ir izbūvēta gājēju ietve, bet ielas pretējā pusē - gan gājēju ietve, gan velosipēdistu ceļš. Tai perpendikulāri esošajā Teātra ielā izbūvēts šaura gājēju ietve ielas vienā no pusēm, taču Pilsoņu ielā – atsevišķa gājēju infrastruktūra nav nodrošināta. Paredzams, ka Pilsoņu ielā ir lielāka gājēju noslodze tās unikālā rakstura dēļ – tiek nodrošināts ciets zemes segums līdz pat pludmalei (augstāka pieejamība), kā arī tās vēsturiskā un orientējoši nozīmīgā objekta bijušās Emīlijas Rācenes peldu iestādes dēļ.



Attēls 20 Pilsoņu iela, skats uz pludmali. Avots: METRUM.



Attēls 21 Teātra iela, skats uz pludmali. Avots: METRUM.



Attēls 22 Skats no pludmales uz Pilsoņu ielas sākumu.
Avots: METRUM.



Attēls 23 Teātra iela, izeja uz pludmali. Avots: METRUM.



Attēls 24 Apgaismots gājēju ceļš gar pludmali. Avots: METRUM.



Attēls 24 Skats uz pludmali un apgaismoto gājēju ceļu. Avots: METRUM.

(2) Sabiedriskais transports

Majorus no Rīgas un Tukuma pilsētām, kā arī no citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem visērtāk var sasniegt ar vilcienu maršrutā "Rīga – Tukums", ar kursēšanas biežumu vismaz divas reizes stundā. Tuvākā stacija ir dzelzceļa stacija "Majori" aptuveni 900 metru jeb vidēji 10 minūšu gājiena attālumā. Otra tuvākā stacija "Dzintari" atrodas aptuveni 20 minūšu gājiena attālumā no detālplānojuma teritorijas.

Starp Rīgas pilsētu un Jūrmalas atsevišķiem rajoniem ir organizēta arī mikroautobusu satiksme. Pieejami 7000, 7020 un 7023 maršruta mikroautobusi, kas pietāj pie Majoru stacijas.

Jūrmalas pilsētā ir organizēti dažādi autobusu kustības maršruti, bet taču neviens no tiem nekursē detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā. Autobusu satiksme tiek virzīta pa Lienes ielu trīs maršrutos – 3. autobuss "Bulduru stacija – Valteri – Kauguri", 4. autobuss "Bulduri – Slokas stacija" un 7. autobuss "Priedaine – SIVA koledža". Tuvākās autobusu pieturas ir Smilšu iela vidēji 7 min gājiena attālumā, Jāņa Pliekšāna un Majoru stacija – abas vidēji 9 minūšu gājiena attālumā.

Secināms, ka detālplānojuma teritorija ir ērti un ātri sasniedzama izmantojot dažādus sabiedriskā transporta veidus.

(3) Velo infrastruktūra

Pēc Jūrmalas pilsētas domes pasūtījuma, SIA "METRUM" 2016. gadā izstrādāja Tematisko plānojumu "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", kurā tika analizēta esošā velosatiksmes Jūrmalā. Velo infrastruktūru pamatā izmanto tūrismam un atpūtas braucieniem. Jūrmala ir raksturojama kā vidējas attīstības velosatiksmes pilsēta, kur aizvien pieaug prasības pēc drošības un ērtuma, veloceļu un transporta sistēmas vienotības.



Attēls 26 Jūras iela, 2021. gada marts. Avots: METRUM.



Attēls 27 Velostāvieta Jomas ielas telpā, 2021. gada marts. Avots: METRUM.

Jūras ielā ir izbūvēts gājēju un velosipēdu ceļš, kas nākotnē savienos Majorus ar citām apkaimēm un dzelzeļa stacijām. Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcijā plānota velomaršrutu izveide gan Pilsoņu, gan Teātra ielās, jo no šīm ielām var ērti nokļūt pludmalē, nodrošinot vides pieejamību. Detālpārplānojuma teritorijas tiešā tuvumā plānoti arī tādi velosipēdu satiksmē nozīmīgi objekti kā velonoma un veloserviss.



Attēls 28 Velo infrastruktūra detālpārplānojuma teritorijas apkārtnē. Avots: Tematiskais plānojums "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", SIA "METRUM", 2016.

4.7. Aizsargjoslas un citi aprobežojumi

(1) Eksploatācijas aizsargjoslas

Eksploatācijas aizsargjoslas tiek attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu gar transporta līnijām, gar elektronisko sakaru tīkliem un citu komunikāciju līnijām, kā arī ap objektiem, kas nodrošina dažādu valsts dienestu darbību.

Detālpārplānojuma teritorijā noteiktās eksploatācijas aizsargjoslas:

- Gar ūdensvadiem, kas atrodas līdz 2m dziļumam un gar paštecības kanalizācijas vadu – 3 metri katrā pusē no cauruļvada ārējās malas;
- Gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – zemes gabalam un gaisa telpai, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļa līnijas katrā pusē 1 m attālumā no kabeļu līnijas ass; ja kabeļu līnija šķērso meža teritoriju, – 1,5 metru attālumā no kabeļu līnijas ass katrā pusē; ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem;
- Gar elektrisko tīklu gaisvadu 20 kilovatu līnijām – zemes gabalam un gaisa telpai, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- Gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – zemes gabalam un gaisa telpai, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 1 m attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- Gar gāzesvadiem, gāzapgādes iekārtām un būvēm, gāzes noliktavām un krātuvēm – gar gāzesvadiem zemes gabalam un gaisa telpai, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass, gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1 metra attālumā;
- Gar ielām - saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabala Jūras ielā 41/45 robeža sakrīt ar Teātra, Pilsõņu, Jūras sarkano līniju, zemesgabalu neapgrūtinot. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 34. panta prasībām eksploatācijas aizsargjoslas netiek noteiktas ielu sarkano līniju koridora robežās;
- Gar pazemes siltumvadiem, siltumapgādes iekārtām un būvēm – zemes gabalam, kuru aizņem siltumvadi, iekārtas un būves, kā arī zemes gabalam un gaisa telpai, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas 2 metru attālumā katrā pusē no cauruļvada apvalka, kanāla, tuneļa vai citas būves ārējās malas.

(2) Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas tiek attēlotas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu ap objektiem un teritorijām, kas ir nozīmīgas no vides un dabas resursu aizsardzības un racionālas izmantošanas viedokļa.

Detālpārplānojuma teritorijā noteiktās vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla un ierobežotas saimnieciskās darbības josla, kā arī robežojas ar jūras aizsargjoslu (ārpus detālpārplānojuma teritorijas), kas aptver pludmali un zemūdens šelfa daļu no vienlaidus dabiskās sauzemes veģetācijas sākuma līdz 10 metru izobātai. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla izveidota, lai samazinātu piesārņojuma ietekmi uz Baltijas jūru, saglabātu meža aizsargfunkcijas, novērstu erozijas procesu attīstību, aizsargātu piekrastes ainavas, nodrošinātu piekrastes dabas resursu, arī atpūtai un tūrismam nepieciešamo resursu un citu sabiedrībai nozīmīgu teritoriju saglabāšanu un aizsardzību, to līdzsvarotu un ilgstošu izmantošanu.
- Stingra režīma aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens nemšanas vietu, ko nosaka, lai nodrošinātu ūdens resursu saglabāšanu un atjaunošanu, kā arī samazinātu piesārņojuma negatīvo ietekmi uz iegūstamo ūdens resursu kvalitāti visā ūdensgūtnes eksploatācijas laikā (ne mazāk kā uz 25 gadiem). Detālpārplānojuma teritorijā ir esošs lokāls ūdensņemšanas urbums (noteikta min. aizsargjosla 10 m platumā), kuru ir paredzēts likvidēt pēc objekta pieslēgšanas centralizētajam ūdensapgādes tīklam.

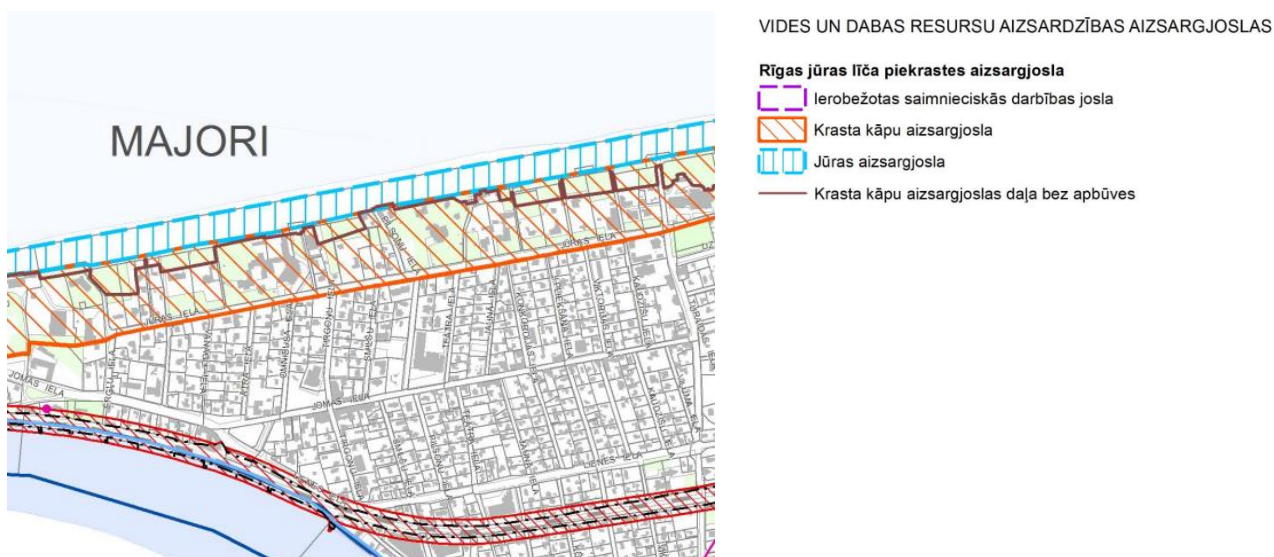
(3) Citi apgrūtinājumi

- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves, kas ir noteikta spēkā esošajā Jūrmalas teritorijas plānojumā nav aizsargjosla Aizsargjoslu likuma izpratnē, bet gan ar pašvaldības teritorijas plānojumu noteikts būvniecības ierobežojums, kas teritoriāli ir noteikts Baltijas jūras un Rīgas jūras

līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas teritorijas daļai. Izstrādājot Jūrmalas teritorijas plānojuma grozījumus 2016. gadā, “kāpu būvlaidei” tika mainīts nosaukums uz “krasta kāpu aizsargjoslas daļa bez apbūves”. Ņemot vērā spēkā esošo Jūrmalas teritorijas plānojumu ar grozījumiem 2016. gadā, detālplānojuma teritorija nav apgrūtināta ar Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļu bez apbūves, t.i. tās robeža ir noteikta pa zemesgabala Jūras ielā 41/45 ziemeļu robežām, neietverot arī zemesgabalam piegulošās Teātra un Pilsoņu ielas.

- Īpaši aizsargājama biotopu robeža nav aizsargjosla Aizsargjoslu likuma izpratnē. Robežu nosaka attiecīgā kompetentā valsts iestāde vai pašvaldība, pamatojoties uz ekspertu monitoringa un pētījumu rezultātiem. Biotopa aizsardzība nodrošina faktoru kopumu, kas labvēlīgi ietekmē biotopu un tam raksturīgās sugas un veicina to dabisko izplatību, struktūru un funkcijas, kā arī tam raksturīgo sugu izdzīvošanu ilgā laikposmā. Detālplānojuma teritorijā atrodas īpaši aizsargājama biotops 2180 mežainās piejūras kāpas.

Saskaņā ar Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzē pieejamajiem datiem, detālplānojuma teritorijā nav valsts un vietējā ģeodēziskā tīkla punktu.



Attēls 29 Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi. Avots: Jūrmalas teritorijas plānojums.



Attēls 30 Skats no pludmales uz esošo atbalsta sienu un spēļu paviljona ēku. Avots: METRUM.

5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

5.1. Detālplānojuma teritorijas attīstības iecere un teritorijas apbūves nosacījumi

Detālplānojuma teritorijas attīstības iecere paredz jaunas Spa viesnīcas būvniecību un ierīkošanu, veicot teritorijas sakārtošanu, kā arī esošo ēku atjaunošanu, nojaukšanu un pārbūvi, t.sk. ar apjoma palielināšanu, respektējot dabas vērtības un ekspertu ieteikumus.

Detālplānojuma priekšlikumi, atbilstoši mērogam, detalizē un konkretizē Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumā paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības funkcionālajam zonējumam un apbūvei, precizējot perspektīvās apbūves teritorijas robežu un izvietojumu, ar tai nepieciešamo infrastruktūras izvietojums un piekļuvi teritorijai. Papildus izvērtējot esošo ēku pārbūves iespējas un jaunas apbūves izvietojumu zemes gabalā un nosakot pasākumus teritorijā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

Saskaņā ar Jūrmalas domes 24.03.2016. saistošo noteikumu Nr. 8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk – Jūrmalas TIAN) pielikumu "Funkcionālais zonējums", detālplānojuma teritorijas zemesgabala Jūras ielā 41/45 funkcionālais zonējums ir "**Publiskās apbūves teritorija**" (P49), kas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti;
- Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido konferenču centri;
- Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti;
- Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti;
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti;
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas;
- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Teritorijas papildizmantošanas veidi nav noteikti.

Tā kā detālplānojuma teritorija ir noteikta arī kā teritorija ar īpašiem noteikumiem **Kūrorta teritorija (TIN17)**, lai novērtētu objekta ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, projektējot jaunu apbūvi detālplānojuma teritorijā, būvprojekta izstrādes ietvaros jāveic vizuālās ietekmes izvērtējumu no teritorijās izmantošanas un apbūves nosacījumos noteiktiem skatu punktiem, kas izvēlēti pamatojoties uz veikto ainavas un plānotās apbūves vizuālās ietekmes analizēm (skatīt sadaļu Pielikumi).

Lai uzlabotu gājēju infrastruktūru un piekļuvi pludmalei, detālplānojuma teritorijas austrumu daļā tiek manīta ielas sarkanā līnija Teātra ielai, posmā no Jūras ielas līdz galvenajai iebrauktuvei zemesgabalā, paplašinot funkcionālo zonu "**Transporta infrastruktūras teritorija**" (TR1) (skatīt Grafisko daļu). Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- Inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Būves, ko veido transportlīdzekļu novietnes, velonovietnes;
- Transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi.

Apbūves parametrus funkcionālajā apakšzonā TR1 nenosaka.

Apbūves parametri detālplānojuma teritorijas noteiktajā funkcionālajā apakšzonā „Publiskās apbūves teritorija” ar indeksu P49 precizēti gan izvērtējot esošās/pārbūvējamās apbūves parametrus, gan Jūrmalas TIAN noteiktos apbūves parametrus, gan ņemot vērā teritorijā esošo meža zemi un biotopu izvietojumu. Apbūves parametru salīdzinājums detālplānojuma teritorijā uzskatāmi attēlots 3. tabulā.

Tabula 3 Teritorijas funkcionālās apakšzonas P49 apbūves parametru salīdzinājums

Funkcionālais zonējums atbilstoši Jūrmalas TP	Jūrmalas TP TIAN noteiktie apbūves parametri (P49)				Detālplānojumā precizētie un detalizētie apbūves parametri (P49)			
	Atļautais stāvu skaits, (maksimālais augstums, m)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)	Plānotais ēku stāvu skaits (maksimālais augstums, m)	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Plānotā maksimālā apbūves intensitāte (%)	Plānotā minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
Publiskās apbūves teritorija (P49)	12 (42)	40	480	30	12 (42)	40	180	40

Funkcionālajā apakšzonā “Publiskās apbūves teritorija” ar indeksu P49 **Detālplānojumā būtiski tiek samazināta plānotā maksimālā apbūves intensitāte – 480% vietā noteikta līdz 180%. Savukārt, minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts 40% apmērā, palielinot šī brīža rādītāju, kas noteikts 30% apmērā.** Atļautais stāvu skaits, maksimālais apbūves blīvums un maksimālais augstums netiek mainīti.

Atbilstoši MK 30.04.2013. noteikumiem Nr. 240, pilsētā būvlaidi nosaka kā minimālo vai maksimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas līdz apbūvei, un esošajās apbūves teritorijās ievēro iedibināto būvlaidi, ja vien tā neatrodas sarkanajās līnijās. Apbūves teritorijās, kur nav iedibināta būvlaide, starp ielas sarkano līniju un būvlaidi ievēro minimālo attālumu ne mazāku kā 3 m vietējas nozīmes ielām un 6 m maģistrālajām ielām.

Ar detālplānojuma risinājumu noteikts, ka gar Jūras ielas sarkano līniju jāievēro būvlaide ne mazāk kā 15 m attālumā, ņemot vērā iedibināto (vidējo) būvlaidi šajā Jūras ielas pusē (skatīt veikto pilsēt būvniecisko analīzi un 2. tabulu), savukārt, gar Pilsoņu un Teātra ielas sarkano līniju jāievēro būvlaide ne mazāk kā 9 m attālumā. Papildus, vietās, kur ielas sarkanā līnija robežojas ar īpaši aizsargājamo biotopu “Mežainas Jūrmalas kāpas” un apbūve nav atļauta, būvlaide grafiski nav attēlota, bet Teātra ielas posmā no galvenās iebrauktuves līdz pludmalei, jāievēro iedibinātā būvlaide, kas sakrīt ar ielas sarkano līniju.

5.2. Plānotā apbūve un tās vizuālā ietekme

Detālplānojuma grafiskajā daļā noteikta ieteicamā apbūves izvietojuma zona, kas precizējama būvprojektēšanas posmā, ievērojot esošo meža un biotopa teritoriju, kāpu reljefu, noteiktos vērtīgos un ļoti vērtīgos kokus, kā arī esošo un plānoto apbūvi.

Bij. pansionāta ēkas un peldbaseina vietā, veicot esošo ēku pārbūvi, paredzēts izbūvēt un ierīkot jaunas SPA viesnīcas un ar to saistītās infrastruktūras kompleksu apbūvi, ar maksimālo stāvu skaitu 12, nepārsniedzot 42 m augstumu.

Balstoties uz Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas (kopš 13.06.2018. - Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde) 22.08.2017 un 22.06.2021. saņemtajiem nosacījumiem (atbilstoši Nr. 06-05/4179 un Nr. 06-05/3351), noteikts, ka ir saglabājama esošā vēsturiskā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1602 003 un, ja paredzēta tās pārbūve, nodrošināt ēkas apjoma un arhitektoniskās kvalitātes saglabāšanu. Ņemot vērā minēto, kultūrvēsturiski vērtīgā un saglabājamā ēka pie Teātra ielas (viesu nams) tiks remontēta,

nepieciešamības gadījumā veicot tās iekšējā plānojuma pārbūvi (tas jau ir bijis vairākkārt pārbūvēts), nodrošinot iespēju ēku izmantot atsevišķu viesnīcas numuru ierīkošanai, tādējādi ēku izmantojot atbilstoši tās sākotnējai funkcijai (dzīvojamā ēka).

Arī esošais spēļu paviljons pie pludmales var tikt saglabāts bez būtiskas apjoma palielināšanas, tajā ierīkojot atsevišķus viesnīcas numurus un/vai publiskas telpas, vai pārbūvēts – nepārsniedzot divu stāvu augstumu.

Esošo garāžas ēku, kas atrodas Teātra ielas galā pie pludmales, plānots pārbūvēt par restorānu, nepārsniedzot divu stāvu augstumu un ierīkojot atvērtu terasi pret pludmali. Plānotajai restorāna ēkai tiek nodrošināta publiska piekļuve no ielas, tādējādi restorāns varēs darboties arī kā neatkarīgs pakalpojumu objekts, ne tikai kā viesnīcas kompleksa daļa.

Papildus veikta zemesgabalā esošās apbūves (pēc 1940. gada) arhitektonisko vērtību un saglabāšanas iespēju izpēte, ko veica jomas eksperti - Dr.arch. Jānis Lejnietis, mākslinieks Atis Kampars, Mg. Arch. Ligita Silkāne. Veikta arī ēku tehniskā apsekošana un energoaudits.

Esošās apbūves (pēc 1940. gada) izpētēs secināts:

- Ēkas ir 20.gs. 70.gadu padomju modernisma arhitektūras paraugs;
- Ēkas plānojums nedod iespēju ēku padarīt funkcionāli lietderīgu. Visu numuru vaļējo terašu un balkonu lielākie laukumi vērsti uz jūru un pludmali, t.i ziemeļu pusi, kas Latvijas laika apstākļiem un izsauļojumam nav labākais risinājums;
- Īpaša nozīme ir jāpievērš ēkas galvenajam arhitektoniskajam akcentam - monolītajam torņveida apjomam;
- Ēku komplekss ir neapmierinošā un daļēji pirmsavārijas tehniskajā stāvoklī, un viens no iemesliem ir tās funkcionālā nepiemērotība līdzdalībai uz konkurences principiem organizētas ekonomikas attiecībās;
- Ēkai konstatēto nepilnību novēršana un ēkas pielāgošana mūsdienu funkcionālajām un energoefektivitātes prasībām (pat saglabājot esošo arhitektūru) faktiski nozīmē, ka bez būtiskām pārbūvēm var būt saglabājams tikai ēkas nesošais karkass (pamati, sienas, pārsegumi), savukārt pārējās esošās būvkonstrukcijas un konstruktīvie elementi (tai skaitā, jumta segums un siltinājums, grīdas, balkonu margas, logi, durvis) un apdare (fasāžu akmens plāksnes, telpu iekšējā apdare) bez vērā ņemamu pārbūves darbu veikšanas nav saglabājami esošajā apjomā;
- Aprēķinu rezultāti pierāda, ka pie pansionāta ēkas atjaunošana gan pilnībā saglabājot ēkas arhitektūru un tehnoloģijas, gan arī uzlabojot ēku atbilstoši mūsdienu prasībām nav ekonomiski pamatota, taču alternatīvi – iespējams radīt modernu, augsta līmeņa arhitektūras un energoefektīvu viesnīcu, kuras dizainā iekļauti esošās pansionāta ēkas labi saglabājušies interjera elementi un vēsturiskās kāpnes ar akmens apdari;
- Ja esošajai ēkai veic visus iespējamus energoefektivitātes pasākumus, tad tās energoefektivitāti ir iespējams uzlabot par 70%, taču jaunas viesnīcas ēkas energoefektivitāte būtu 2 reizes augstāka;
- Būtiskākais ieguvums no mūsdienīgas viesnīcas jaunbūves projekta realizācijas būtu konkurētspējīgas pilsētvides veidošana, kas atbilstu Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmā deklarētajam. Attīstot jaunu 5 zvaigžņu viesnīcu tiktu radītas jaunas darba vietas, nodokļu ieņēmumi valstij un pašvaldībai, no kā finansēt sabiedrībai tik tiešām kultūrvēsturiski vērtīgus projektus.

Balstoties uz ekspertu izpētēm un secinājumiem, tika pieņemts lēmums par labu esošās ēkas pārbūvei, saglabājot oriģinālās ēkas (pansionāta) elementus. Pētījumi, kā arī ēkas pārbūves priekšlikums atrodams detālplānojuma sadaļā Pielikumi.

Esošā tenisa laukuma vietā plānots izbūvēt šobrīd vienīgo jaunbūvi – apartamentu viesnīcas daļu, nodrošinot piekļuvi arī no Pilsoņu ielas, nepārsniedzot 6 stāvu augstumu.

Lai noteiktu risinājumu ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, arhitektoniskais risinājums ir vērtēts no publiski pieejamām teritorijām – pludmales, Jūras ielas un citiem punktiem. Būtiska nozīme ir skatu punktiem no pludmales, kur plānotā detālplānojuma teritorijas attīstības ieceres un vizuālās izmaiņas būs visvairāk

pamanāmas. Pret pludmali vērstā apbūves fronte un būvapjoms radīs vizuālas un telpiskas izmaiņas ierastajā ainavā.

Veicot teritorijas ainavu analīzi tika veikta foto fiksācija no vairākām vietām pludmalē, no kurām paveras skats uz esošo un plānoto apbūvi. Papildus tika izstrādātas vizualizācijas, kurās ir attēlots plānotais būvapjoms, un izvērtēta to vizuālā ietekme no publiski pieejamiem skatu punktiem.

Secināms, ka būvapjoms būs labi saskatāms no atsevišķiem publiski pieejamiem skatu punktiem, taču tas iekļaujas Jūrmalas kopējā ainavā, kur starp vasarnīcām periodiski iestarpināti lielāki būvapjomi-viesnīcas, piemēram, netālu esošais The Baltic Beach Hotel. Tā kā plānots saglabāt oriģinālās ēkas vertikālo motīvu (lifta torni), palielinot tā apjomus, kā arī iekļaut tās apdares elementus jaunajā ēkā, tiktu daļēji saglabāta vietas identitāte. Jāuzsver, ka viesnīcas novietojums attiecībā pret pludmali un apjoma palielināšana, kalpo kā atskaites punkts, kas palīdz orientēties pilsētvidē. Ainavu analīze un vizualizācijas atrodamas detālplānojuma sadalā Pielikumi.

5.3. Teritorijas labiekārtojums un tā ierobežojumi

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku un inženierbūvju projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un apstādījumi jāprojektē, kā arī koku, krūmu un augu sugas jāizvēlas atbilstoši vides kontekstam un grunts apstākļiem, ievērojot Jūrmalas valstspilsētas TIAN nosacījumus. Labiekārtojumam jābūt iekļaujošam un jāatbilst universālā dizaina principiem – nepieciešams paredzēt vides pieejamības prasību saskaņošanu.

Detālplānojuma teritorija un tai piederošās meža teritorijas nav publiski pieejamas vai daļa no pilsētas publiskās ārtelpas, un detālplānojuma risinājumi to nemaina.

Labiekārtojuma mērķis ir radīt mūsdienīgu ārtelpu, kurā ņemtas vērā ēkas, cilvēka un telpas proporcijas, mērogs, pilsētībūvnieciskās un ainaviskās vērtības. Nepieciešams savīt detālplānojuma teritoriju ar krasta kāpām un pludmali, radot integrētu vidi, kas ir atbilstoša Majoru un Jūrmalas raksturam, reizē saglabājot dabiskās vides sajūtu un mazinot iespējamās plānotas un esošās apbūves ietekmi uz dabas klātbūtnes sajūtu un tās vērtībām.

Teritorijā liela uzmanība pievēršama apstādījumiem ārpus meža zemes un biotopa teritorijas – primāri izmantot augus, kas ir dabiski atrodamī Latvijas teritorijā, neradot draudus dabiskajai ekosistēmai un izvairoties no augu invāzijas tajā (īpaši - aizsargājamā biotopa teritorijā). Būtiski ir saglabāt vērtīgos un ļoti vērtīgos kokus un to grupas detālplānojuma teritorijā (ņemot par pamatu SIA "Labie koki eksperti" novērtējumu), kas tika ņemts vērā izstrādājot detālplānojumu,. Apstādījumu plānu ar augu sarakstu risina būvprojektā.

Nepieciešams organizēt ūdeņu apsaimniekošanu, izmantojot risinājumus, kas pietuvina to dabiskam ūdens aprites ciklam, labiekārtojumā integrējot, piemēram, bioievalkas, lietusedzarus u.c. risinājumus. Tie būtiski palielinās ainavisko, ekoloģisko, estētisko un vietas rekreācijas vērtību. Šādi risinājumi samazina pamatu un pagrabstāvu applūšanu, izvairoties no ēku bojāšanās.

Balstoties uz Veselības inspekcijas 29.06.2021. saņemtajiem nosacījumiem Nr. 4.5. – 4./20119/108, saskaņā ar Ministru kabineta 07.01.2014. noteikumiem Nr.16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" nepieciešams veikt pasākumus, lai nodrošinātu trokšņa līmeni plānotajā teritorijā un projektējamās apbūves telpās gadījumā, ja ir konstatēts vai tiek prognozēts paaugstināts vides trokšnis. Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas novietojumu attiecībā pret Majoru galvenajām ielām un aktivitāšu punktiem, kā arī dzelzceļa sliežu, trokšņu mazinoši pasākumi šobrīd nav nepieciešami.

Ņemot vērā Aizsargjoslu likuma 36. panta ceturtais daļas 2. punktu – krasta kāpu aizsargjoslā aizliegts mežā veikt būvniecību, kuras rezultātā platība tiek atmežota bez Ministru kabineta iekreizēja rīkojuma.

(1) Biotopa aizsardzības rekomendācijas

Detālpārplānojuma teritorijā ietilpst piejūras kāpas, kas apaugušas ar sausu priežu mežu un atbilst aizsargājamam biotopam "Mežainas piejūras kāpas". Attīstot teritoriju jāņem vērā saglabājamās dabas vērtības.

Lai samazinātu vai novērstu iespējamo nelabvēlīgo ietekmi uz aizsargājamo biotopu un mežu teritorijas attīstības procesā un veicinātu biotopa raksturīgo struktūru un veģētācijas atjaunošanu, ievērojami sertificēta eksperta aprakstīti pasākumi:

- Nav pieļaujama turpmāka veco priežu izciršana (izņemot gadījumus, kad koki kļūst potenciāli bīstami, jo radušās neatgriezeniskas deformācijas sakņu zonā un tās vizuāli var novērtēt);
- Labiekārtojuma ierīkošanas laikā saudzēt vecās priedes, netraumēt to sakņu sistēmu un nebojāt koku mizu. Nepieciešamības gadījumā izstrādāt kolektīvus vai individuālus koku aizsardzības risinājumus zonām, kur tiešā koku tuvumā tiks ierīkotas laipas vai brauktuves. Labiekārtojuma izvietojumam jābūt pakārtotam koku atrašanās vietām dabā;
- Nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa izmainīšana (norakšana, pielīdzināšana). Ja nepieciešama, piemēram, iepriekš kāpās izbūvētu objektu demontāža vai pārbūve, tas darāms ar pēc iespējas saudzīgākām metodēm un pēc darbiem reljefs jāatjauno sākotnējā līmenī;
- Ēku būvniecības laikā nav pieļaujama piebraucamo ceļu ierīkošana, būvmateriālu krautuvju ierīkošana vai cita veida tehnisku darbu organizēšana kāpu zonā;
- Tā kā apsekotajā teritorijā kāpu zonā ilgstoši notikusi augsnes bagātināšanās un vairs nav piemērotu apstākļu raksturīgās mežaino kāpu zemsedzes attīstībai, rekomendējoši ir atjaunot mežainām piejūras kāpām raksturīgo zemsedzi, mozaīkveidā veidojot atsegtas minerālaugsnes laukumus (~ 25 m²), kuros var attīstīties barības vielām nabadzīgu augšņu raksturīgais augājs. Iespējama biotopam raksturīgu augu sēkļu piesēja (piemēram, iesējot krāšņi ziedošos kāpu augus – smiltāju nelīki, mārtilus, kalnu norgalvītes *Jasione montana*, kodīgo laimiņu *Sedum acre* u.c.). Atsegtas minerālaugsnes laukumus veido uzmanīgi noņemot auglīgo augsnes virskārtu (ar rokām vai mazkalibra traktortehniku), ko transportē prom no teritorijas, vai arī izmanto labiekārtojumā (dobju, stādījumu ierīkošanā) ārpus kāpu zonas un ārpus biotopa;
- Labiekārtojuma ierīkošanā primāri jāizvēlas jau iepriekš šim mērķim izveidotas taku vietas kāpās. Ierīkojot koka/metāla konstrukciju laipas jaunās vietās, tās stiprināmas uz punktveida pamatiem, vēlams pāļiem, pēc iespējas mazāk ietekmējot kāpu ģeoloģisko struktūru;
- Nav pieļaujama jaunu asfaltētu laukumu ierīkošana biotopa teritorijā.
- Ja teritorijā attīstās lapu koku atvases, tās regulāri jāpļauj. Nav pieļaujama biotopa teritorijas aizaugšana ar blīvu lapu koku pamežu vai krūmu stāvu. Nopļautais materiāls (zāle, atvases) transportējams prom no kāpu un biotopa teritorijas, lai neturpinās augsnes bagātināšanās;
- Biotopa teritorijā nedrīkst ierīkot jaunus koku un krūmu stādījumus, kā arī ierīkot kultivētu zālāju (mauriņu). Zemsedzei jāļauj dabiski attīstīties, taču ņemot vērā teritorijas bagātināšanos ar barības vielām, zemsedzei rekomendējoši pļaut reizi gadā, nopļauto materiālu savācot un transportējot prom no teritorijas. Kad izveidojusies kāpām raksturīga skraja zemsedze, pļaušana vairs nebūs nepieciešama;
- Ņemot vērā, ka biotops 2180 Mežainas piejūras kāpas atrodas meža zemēs, jebkādas darbības šajā teritorijā veicamas ievērojot likumdošanu, kas attiecas uz meža zemēm, kā arī rekomendējoši konsultēties ar Valsts Meža dienestu.

(2) Rekomendācijas koku saglabāšanai

Balstoties uz veikto koku izpēti, ievērojami sertificēta eksperta aprakstīti pasākumi:

- Teritorijā plaši attīstās parasto kļavu sējeņi, kurus nepieciešams ierobežot to attīstībā. Kļavas ar stumbra caurmēru zem 20 cm kā arī kļavas, kas ieaug parasto priežu vainagos, nepieciešams nozāgēt;

- Gar teritorijas ZR virzienā esošās sētas ar atbalsta sienu konstrukcijā ir ieauguši dažādu sugu koki. Šo kokus, lai atjaunotu atbalsta sienu vai turpmāk uzturētu, nepieciešams nozāgēt. Gar sētu rekomendējam saglabāt vismaz 1,5 m no kokiem brīvu joslu;
- Ņemot vērā, ka teritorijā novērojama dzeņu klātbūtne, tad veicot koku kopšanas darbus iespēju robežās liela diametra beigtus skeltzarus saglabāt drošā garumā;
- Teritorijas R starp esošajiem tenisa kortiem un galveno ēku ir zona kur kokiem stumbra lejas daļā ir deguma pazīmes. Atsevišķiem kokiem, piemēram parastā kļava, deguma rezultātā pie sakņu kakla ir zonas ar atmirušu kambiju, kas būtiski samazina koku turpmāko dzīvotspēju. Šai zonai nepieciešams pievērst regulāru uzmanību izvērtējot koku vitalitātes un fiziskā stāvokļa izmaiņas;
- Lai saglabātu kokus gājēju ceļa būvniecības zonā, kur atsevišķi koki atrodas zem laipu un cietā seguma ceļa, izstrādāt koku saglabāšanas tehniskos risinājumus;
- Ēku būvniecības un rekonstrukcijas darbiem paredzēt aptuveni 3 m platu joslu no ēkas ārsienas brīvu zonu no lieliem kokiem;
- Iespēju robežās kokiem kuru tiešā tuvumā pēc DOP plānota būvniecības vai materiālu uzglabāšana veikt sakņu zonas aizsardzību uzstādot norobežojošu sētu.

Balstoties uz Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas izsūtītajiem nosacījumiem Nr. 4.3.-17/22, papildus noteikts - neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.

(3) Krasta kāpu nostiprināšana

Balstoties uz pieejamo informāciju par krasta erozijas tendencēm jūras krastā pie detālpārplānojuma teritorijas (skatīt sadaļu 4.4.), secināms, ka teritorijā notiek hroniska erozija, kas netiek kompensēta un rezultējās pamatkrasta recesijā ar ātrumu zem 1 m/gadā. Nepieciešams ņemt vērā, ka pie attiecīgajiem apstākļiem erozijas apjoms var būt krietni lielāks un straujāks (pēc vētrām).

Ziemeļu pusē, pie detālpārplānojuma teritorijas, ir esošs krasta nostiprinājums – atbalsta siena (skat. 22. attēlu). Lai nodrošinātu kāpu stabilitāti pie dažādām klimatiskajām situācijām un potenciālajiem klimata pārmaiņu radītajiem draudiem, nepieciešams novērtēt esošo risinājumu stāvokli un/vai paredzēt papildus piemērotus kāpu nostiprināšanas veidus.

Kāpu nostiprināšanas veidi precizējami objekta būvprojektēšanas posmā.

5.4. Transporta un gājēju infrastruktūra

Veicot esošo piebraucamo ceļa labiekārtošanu, autotransporta kustības organizēšanu, automašīnu stāvvietu un vides pieejamības nodrošināšanu, piebraucamo un gājēju ceļu ierīkošanu jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:2012 (Vienlīmeņa ceļu mezgli) un citi spēkā esoši būvniecības normatīvi.

Galvenā piekļuve detālpārplānojuma teritorijai paredzēta pa trīs esošajām piebrauktuvēm no Jūras ielas un no Teātra ielas. Papildus plānots izveidot jaunu iebrauktuvi – ugunsdzēsēju transporta piebraucamo ceļu no Teātra ielas līdz ēkai ar kadastra Nr. 1300 009 1602 003, kā arī no Pilsoņu ielas, nodrošinot atsevišķu autotransporta, t.sk. ugunsdzēsēju transporta, piekļuvi plānotajai ēkai esošo tenisa laukumu vietā.

Detālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve, taču ir plānota Teātra ielas sarkano līniju korekcija posmā no Jūras ielas līdz galvenajai piebrauktuvei (skatīt grafisko daļu), kas veikta, lai nodrošinātu plānotā viesnīcas kompleksa apkalpi, autotransporta piekļuvi pazemes autostāvvietām, vienlaicīgi radot iespēju ierīkot normatīviem atbilstošu gājēju ietvi. Piekļuve pludmalei un plānotajai restorāna ēkai tiek nodrošināta no Teātra ielas tāpat kā līdz šim, izmantojot dalītas telpas ielas daļu ar prioritāti gājējiem un velobraucējiem.

Jaunu piebraucamo un gājēju ceļu izbūve īpaši aizsargājamā biotopa zonā nav atļauta, izņemot funkcionāli nepieciešamos ugunsdzēsības transporta piebraucamos ceļus (skatīt Grafisko daļu un TIAN), kuru nepieciešamība jāpamato būvprojektā.

Detālplānojuma teritorijā ir esoši gājēju ceļi, kā arī izejas uz pludmali ir saglabājamās, atjaunojamās un pielāgojamās pēc universālā dizaina principiem.

Ārpus teritorijas, uz Jūras ielas, ir izveidotas bezmaksas automašīnu stāvvietas. Ņemot vērā, ka teritorijā plānots pārbūvēt esošās pansionāta ēkas, saglabājot zaļo zonu, vērtīgo biotopu, meža teritorijas un vērtīgos kokus, kuru izvietojums ierobežo auto novietņu izvietojuma iespējas virszemē, auto novietnes teritorijā tiek primāri paredzētas pazemē. Virszemē atļauts izvietot autostāvvietas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, apkalpes un operatīvajam transportam.

Autonovietņu skaits precizējams būvprojekta stadijā. Auto stāvvietu izvietojumam jāatbilst LR Valsts standarta LVS 190-7:2002 prasībām, kas detalizēti jānosaka konkrētas ēkas būvprojektā.

5.5. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums

Detālplānojuma teritoriju šobrīd šķērso esoši inženiertīkli, kurus būs nepieciešams pārbūvēt, lai realizētu detālplānojuma risinājumus.

Visu inženiertīklu izbūves un pārbūves nepieciešamība, izvietojums un pieslēgumi jāprecizē būvprojektu izstrādes ietvaros, paredzot gan tehniski, gan ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Pirms būvprojekta izstrādes jāpieprasa inženiertīklu izbūvei nepieciešamos atbildīgo institūciju tehniskos noteikumus. Veicot ēku projektēšanu un būvniecību, kā arī izbūvējot jaunas inženierkomunikācijas jāievēro Ministru kabineta 30.09.2014. noteikumus Nr. 574 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums””, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti.

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.

(1) Ūdensapgāde un kanalizācija

Izstrādājot detālplānojumu Jūras ielai 41/45, tā būvju ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu novadīšana tiek paredzēta no/uz centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem – esošajām komunikācijām Pilsoņu un Jūras ielā. Precizējumi ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu plānošanai un izbūvei jāparedz būvprojektēšanas posmā, ievērojot Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumus Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” un Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumus Nr.327 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 „Kanalizācijas būves””.

Teritorijā atrodas esošs ūdensapgādes urbums, taču, ņemot vērā, ka ūdensapgādei paredzēts izmantot centralizēto ūdensapgādi un esošās komunikācijas Pilsoņu un Jūras ielā, to nav plānots turpmāk izmantot un ir paredzēts likvidēt (jātamponē).

(2) Ugunsdzēsības ūdensapgāde

Ugunsdrošības prasības, kas fiziskajām un juridiskajām personām jāievēro, lai novērstu un sekmīgi dzēstu ugunsgrēkus kā arī mazinātu to sekas nosaka MK 19.04.2016 noteikumi Nr. 238 „Ugunsdrošības noteikumi”. MK 30.06.2015. noteikumu Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” (turpmāk tekstā – LBN 222-15) 21.punkts nosaka, ka ārējās ugunsdzēsības ūdens patēriņu viena ugunsgrēka dzēšanai dzīvojamām ēkām, noliktavām, ražotnēm un publiskām būvēm aprēķina pēc šī būvnormatīva pielikuma 5.tabulas kā būvei ar lielāko nepieciešamo ūdens patēriņu.

Saskaņā ar LBN 222-15 noteikumiem vienlaicīgo ugunsgrēku skaits pieņemts- 1 (iedzīvotāju skaits līdz 5000 cilvēkiem). Ūdens patēriņš ārējai ugunsdzēsībai saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 4. tabulu ūdens daudzums viena ugunsgrēka dzēšanai ir 20 l/s, bet atbilstoši minētā būvnormatīva 5. tabulai, ja ēkas stāvu skaits ir lielāks par 10 – viena ugunsgrēka dzēšanai ir nepieciešams nodrošināt 30 l/s vai vairāk, atkarībā no ēkas būvprojekta.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensvada diametru, sacilpojumu un hidrantu skaitu jāparedz ēku un inženierbūvju būvprojekta ietvaros, ņemot vērā ēku nozīmi, būvapjomus, ēku izvietojumu zemes gabalā, atbilstoši būvnormatīva LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”, kas ir apstiprināts ar Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumiem Nr. 326, ņemot vērā maksimālo ūdens patēriņu ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ūdensvada ugunsdzēsības hidrantus gar autoceļiem jāizbūvē ne tālāk par 2,5 m no brauktuves malas, bet ne tuvāk par 10 m no ēku un būvju sienām. Attālumus starp ugunsdzēsības hidrantiem aprēķina, ņemot vērā kopējo ūdens patēriņa intensitāti ugunsgrēka dzēsībai un uzstādāmā hidranta tipa ūdens padeves spēju. Ūdensvada ugunsdzēsības hidrantus atļauts ierīkot arī uz ielas braucamās daļas.

Jaunus ugunsdzēsības hidrantus izbūvē saskaņā ar Latvijas standartiem LVS EN 14339 „Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”, LVS EN 14384 „Virszemes ugunsdzēsības hidranti” un LVS 187 „Ugunsdzēsības hidrantu nacionālās prasības”. Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskām un sadzīves vajadzībām.

Nepieciešamo ūdeni ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai paredzēts nodrošināt no esošās centralizētās ūdensapgādes tīkla un tajā izvietotajiem ugunsdzēsības hidrantiem.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

(3) Elektroapgāde un apgaismojums

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi" un "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"".

Detālplānojuma teritorijā Jūras ielā 41/45 atrodas esoši AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti – (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisies. Nepieciešams ņemt vērā, ka pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Ierīkojot jaunas elektroapgādes līnijas, saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 16. pantu jānosaka aizsargjoslas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass. Ja kabelis atrodas tuvāk par 1 metru no ēkas vai būves, tad šajā kabeļa pusē aizsargjoslu nosaka tikai līdz ēkas vai būves pamatiem. Gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos, gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem— 2,5 metru attālumā no līnijas ass.

Veicot jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Elektrisko tīklu aizsargjoslās jāievēro aprobežojumi, kas noteikti Aizsargjoslu likuma 35.pantā (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 45. pantā (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem). Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ministru kabineta 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” (turpmāk tekstā – MK 05.12.2006. noteikumi Nr. 982) 3. punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Savukārt, 8. punkts nosaka, ka gadījumos, kad veicot zemes darbus juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, zemes darbi jāpārtrauc un jānodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties jāziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. Saskaņā ar MK 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 11. punktu, darbus ar celšanas mehānismiem 30 metru joslā no gaisvadu elektrolīnijas malējā vada pirms darba sākšanas jānosaka ar attiecīgo elektrisko tīklu īpašnieku vai valdītāju, neatkarīgi no noteiktā aizsargjoslu platuma.

Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr. 50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši minēto noteikumu 3. punktam, lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24. pantu, energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja: 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai; 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu. Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu – iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālpārskatā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šī likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu, nekustamā īpašuma īpašnieks vai vadītājs nedrīkst bojāt vai pārveidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu enerģijas lietotāju apgādi vai kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ekspluatāciju. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem. Attiecīgi arī jānodrošina iespēja energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgā 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.

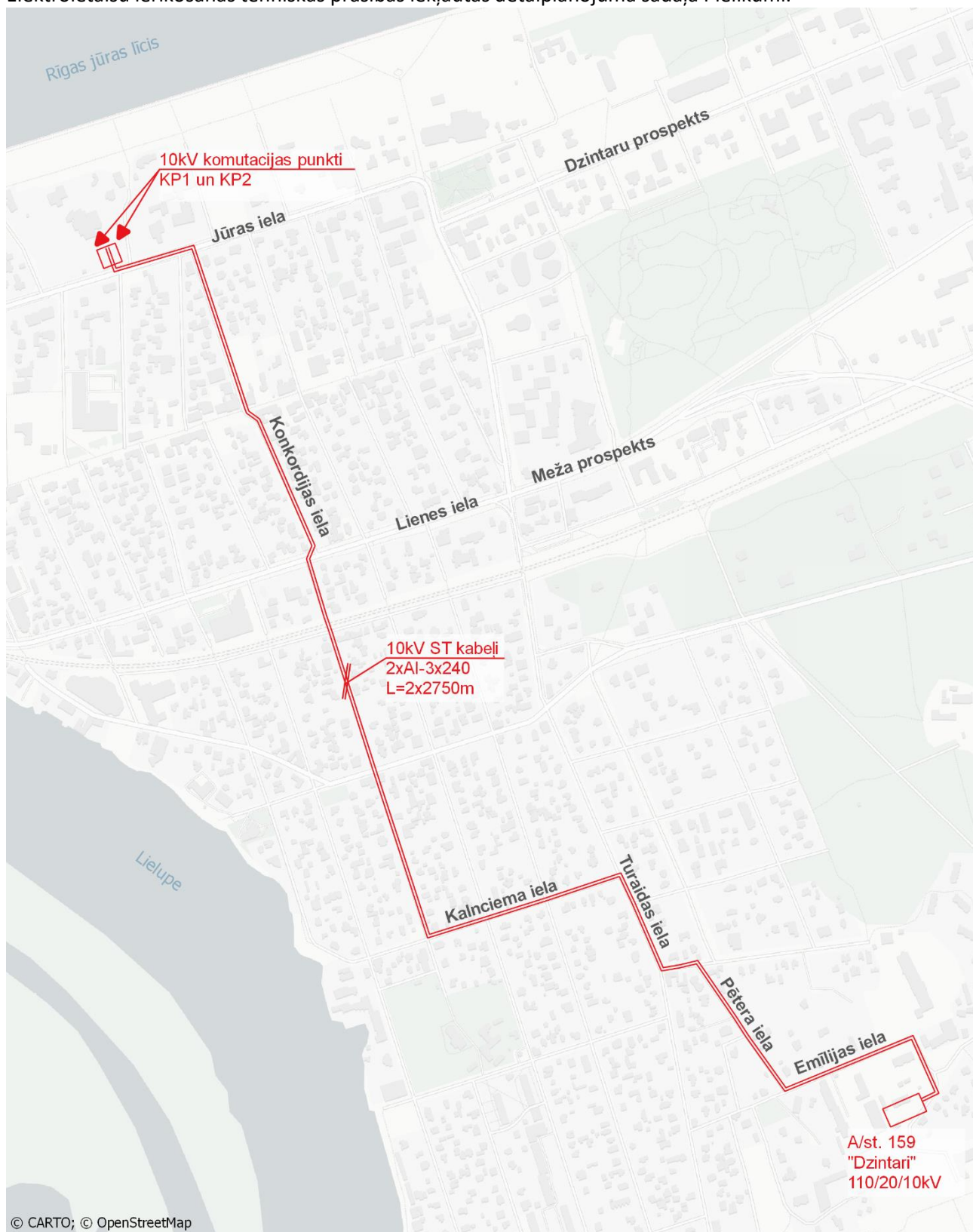
Gadījumā, ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, paredzēt to pārveidāšanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

2022. gada 25. maijā tika izsniegtas AS "Sadales tīkls" elektroietaišu ierīkošanas tehniskās prasības Nr. 112602228 (pieprasītājs SIA "A. Ābeles inženieru birojs"). Tajās iekļauti norādījumi būvprojektētājam, būvprojekta sastāvs un pamatprasības, tostarp noteikts:

Barošanas avots: 110 kV A/ST. Nr.159 – "Dzintari" (skat. 31.attēlu). Nepieciešams izbūvēt 20kV kabeļlīniju A1-240 no A/ST. Nr.159 – "Dzintari" jaudas slēdža F13 līdz projektētajam komutācijas punktam KPI (~ 2750 m). Kabeļlīnijas jāizbūvē atsevišķās trasēs vai vismaz ar 1 m paralēlo attālumu starp tām. Jāizbūvē 20kV kabeļlīniju A1-240 starp KP1 un KP2.

Vienlaicīgā maksimālā slodze 2500 kW, spriegums 10000 V, fāžu skaits – 3.

Elektroietaišu ierīkošanas tehniskās prasības iekļautas detālpārplānojuma sadaļā Pielikumi.



Attēls 31 Detālpārplānojuma teritorijas elektroapgādes tīklu nodrošinājuma shēma. Autors: SIA "A. Ābeles inženieru birojs"

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas gaismā” 07.06.2021. vēstuli Nr. 1-5/301, nosacījumi detālplānojuma izstrādei netiek izvirzīti.

(4) Elektroniskie sakari

Nepieciešamās izmaiņas, kas veicamas sakaru komunikācijas un inženiertīklu izvietojumā detālplānojuma teritorijā jānosaka objekta būvprojektēšanas posmā, ņemot vērā projektējamās ēku apjomus, izvietojumu un funkcijas, lai esošās un projektējamās kabeļu kanalizācijas akas un sakaru komunikāciju trases atrastos ārpus ielu un ceļu brauktuves – zaļajā zonā vai zem gājēju ietvēm. Balstoties uz saņemtajiem SIA “Tet” nosacījumiem Nr. PN-148307, uzņēmumos un sabiedriskās ēkās jānodrošina atsevišķa telpa elektronisko sakaru tīkla iekārtām, atsevišķā gadījumā arī līniju ievadiem.

Gan privātie, gan publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 501 “Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība” un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 328 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-15 “Elektronisko sakaru tīkli””. Nepieciešams ņemt vērā, ka privātiem elektronisko sakaru tīkliem, kurus paredzēts pieslēgt SIA “Tet” vai citam publiskajam elektronisko sakaru tīklam, jāatbilst Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas apstiprinātajiem „Noteikumiem par privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanu publiskajam elektronisko sakaru tīklam” (SPRK 22.09.2010. Padomes sēdes lēmums Nr.1/16, protokols Nr. 34, 10.p), kuros norādīta privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanas kārtība.

Visi būvprojekti, kas veicami SIA “Tet” elektronisko sakaru tīklu tuvumā, ir jānosaka ar SIA “Tet”. Gadījumā, ja nepieciešams veikt esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbus, pirms uzsākšanas pieprasāmi tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošanu veic par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem. Kā arī, lai veiktu elektronisko sakaru tīkla infrastruktūras attīstības plānošanu un pakalpojumu nodrošināšanu, savlaicīgi jāinformē SIA “Tet” par nekustamā īpašuma attīstības plānā iekļauto jauno dzīvojamo māju un uzņēmējdarbības objektu celtniecību.

Ja ar privātā tīkla īpašnieku noslēgts līgums „Par elektronisko sakaru tīkla robežu”, tad iekšējie telpu un teritoriju elektronisko sakaru tīklu izbūves darbi jāveic ēkas vai teritorijas īpašniekam vai valdītājam saskaņā ar noslēgto robežlīgumu.

(5) Gāzes apgāde un Siltumapgāde

Detālplānojuma teritorijā atrodas gāzapgādes objekti: gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.4 MPa un 0.0025 MPa, gāzes spiediena regulēšanas iekārta (MR), sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0,4 Mpa.

Balstoties uz saņemtajiem A/S „Gaso” 03.06.2021. gada nosacījumiem Nr.15.1-2/2048, noteikts, ka, ja perspektīvā plānoti papildus gāzes patērētāji, tad paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Tehniskos noteikumus konkrēto objektu gāzes apgādei katram patērētājam jāpieprasa AS „GASO” Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

(6) Meliorācija un lietus notekūdeņi

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas ūdens” 14.08.2017. vēstuli Nr. 1-2/119, nosacījumi par meliorāciju detālplānojuma izstrādei netiek izvirzīti.

Jaunu lietus ūdens savākšanas un novadīšanas ierīkošanas nepieciešamība un risinājumi jānosaka būvprojektēšanas posmā, atkarībā no plānoto ēku un objektu izvietojuma, kā arī labiekārtojuma dizaina.

Detālplānojuma teritorijā jāveido lokālus ūdens uzkrāšanas un novadīšanas risinājumus, piemēram: teritorijas labiekārtojumā integrētas lietus novadīšanas sistēmas; otrreizēja lietusūdeņu izmantošana teritorijas laistīšanai un ēku tehniskajām vajadzībām; uzlabot ūdens infiltrāciju augsnē izmantojot tādus zemes segumus kā bruģis un porasfalts u. tml.

6. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Detālplānojuma īstenošanas kārtību nosaka balstoties uz izstrādāto būvprojektu un saskaņā ar šo detālplānojumu, ņemot vērā Administratīvā līguma nosacījumus. Attiecīgi, detālplānojuma risinājumus ir atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām, tāpat ēku atļauts nodot ekspluatācijā vienlaicīgi vai pa būvniecības kārtām, ievērojot prasības aprakstītas detālplānojuma TIAN sadaļā "5. Detālplānojuma īstenošanas kārtība".

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas detālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā””, teritorijā jāveic inženierizpētes darbi, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā. Detālplānojuma teritorijai inženierizpēte ir veikta un aprakstīta nodaļā 4.3., kā arī iekļauta sadaļā "Pielikumi".