

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1. PASKAIDROJUMS RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, teritorijai Mellužos, Skolotāju ielā 15 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces Nataljas Tarasenokas iesniegumu un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 3.jūlija lēmumu Nr.581 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Skolotāju ielā 15”.

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar 19.10.2004. MK noteikumiem Nr.883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi”. 2009.gada 10.oktobrī stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” (2009.06.10.). Šo noteikumi 82.punkts nosaka, ka izstrādes stadijā esošos detālplānojumus turpina izstrādāt atbilstoši šo noteikumu prasībām.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma ietvaros veikta teritorijas biotopu izpēte, apkārtējā kvartāla apbūves struktūras analīze.

1.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMS

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

Uzdevums: Detalizēti izstrādāt apbūves izvietojanas priekšlikumus un apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā Skolotāju ielā 15, vadoties no Jūrmalas apbūves noteikumiem, LR būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus:

- ✚ izstrādāt zemesgabala apbūves noteikumus,
- ✚ noteikt teritorijā iespējamās apbūves zonas,
- ✚ precizēt Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem un bioloģiskās izpētes materiāliem.
- ✚ noteikt aizsargjoslas un nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus,
- ✚ izstrādāt inženiertehniskās apgādes nodrošinājumu shēmu.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Plānojamā teritorija atrodas vēsturiskajā Rīgas Jūrmalas pilsētas teritorijā, kvartālā starp Dārzu, Skolotāju un Krūmu ielām un pludmali. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemesgabals atrodas Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa *Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni* teritorijā.

Detālplānojuma teritorija ietver zemesgabalu Skolotāju ielā 15, kadastra Nr.13000140905, zemesgabala platība 5317kv.m. Zemesgabals atrodas dzīvojamā un vasarnīcu apbūves rajonā, pludmales tuvumā. Zemesgabals nav apbūvēts. Teritorijas lielāko daļu aizņem nezāliene, kas veidojusies cilvēku saimnieciskās darbības rezultātā. Zemesgabala ziemeļu daļa robežojas ar Rīga jūras līča krasta kāpu joslu. Šajā teritorijas daļā ietilpst dažāda vecuma priedes, krūmu stāvs ir izcirsts., dabiskā zemsedze iznīcināta. Cauri visam zemesgabalam no dienvidiem uz ziemeļu austrumu pusi ir izbraukts zemes

ceļš, kas iespējams kalpo kā ērtākais piebraucamais ceļš pie dzīvojamām ēkām Krūmu ielā 2.



Šajā teritorijā vēsturiski veidotajiem zemesgabaliem raksturīga ziemeļu – dienvidu virzienā orientēta garena taisnstūra forma. Izklidēta apbūve, kura izvietota kāpas pakājē pie Skolotāju ielas un kāpas ieplakā, tādējādi saudzējot pašu kāpu un rodot aizvēju esošajiem pagalmiem.

Kvartālam raksturīga vienkārša un divstāvu ar jumta izbūvi ēkas, kuras celtas līdz 1940.gadam. Uz viena zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās ēkas. Kvartāla apbūves blīvums svārstās atkarīgā no zemesgabalu platības no 4% līdz 9%.



Ēku būvapjoma analīze kvartālā starp Dārzu ielu, Skolotāju ielu, Sporta ielu un pludmali.

Pēc kvartālā esošo ēku apjoma analīzes var secināt, ka tām ēkām kurām nav notikusi rekonstrukcija, to apjomi ir nelieli no 300kub.m. līdz 440 kub.m., bet jaunbūvēm un rekonstruētām ēkām apjomi ir lielāki no 900 kub.m. līdz 3400kub.m. Līdz ar to jaunie ēku apjomi šajā kvartālā varētu būt līdz 1320kub.m.



Zemesgabalam 2008.gada decembrī tika veikta bioloģiskā izpēte. Saskaņā ar eksperta slēdzienu teritorijā netika konstatētas Latvijā īpaši aizsargājamas augu sugas un biotopi.

1.4.ESOŠĀ INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE.

Detālplānojuma teritorijā Skolotāju ielā atrodas ūdensvada un kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektrotīkli un telekomunikāciju sakaru tīkli.

Ielu sarkanās līnijas ir noteiktas atbilstoši Jūrmalas pilsētas 2001.gada 8.marta pieņemtajiem saistošajiem noteikumiem Nr.3. Ielas detālplānojuma teritorijā nav izbūvētas.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojums detalizē teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).

Detālplānojuma risinājumā ir izstrādāts priekšlikums Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides precizēšanai. Brūvlaides precizēšanu pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.6. (7) punkts, kas pieļauj būvlaides precizēšanu detālplānojumā. Plānotā būvlaide tiek noteikta pa meža zemes dienvidu robežu līdz zemesgabala vidus daļai, bet tālāk turpinot šo līniju perpendikulāri zemesgabala austrumu robežai.

Teritorijas DA daļā pie Skolotāju ielas, kura saskaņā ar meža inventarizācijas datiem ir meža zeme, apbūve netiek plānota. Šajā teritorijas daļā atrodas dažas liela diametra priedes, kas kalpo kā ainavas elementi teritorijas daļai pie Skolotāju ielas.



Teritorijā esošs klajums, kas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.



Teritorijas DA daļā esošā meža zeme.



Meža zemes robeža teritorijas vidus daļā pie Dārzu ielas, plānotā Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides zona.



Teritorijas daļa, kura saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

Plānojumā tiek noteikta plānotā apbūves zona, kas noteikta respektējot esošo meža zemi, teritorijā augošās lielākā diametra priedes un kāpu reljefu. Ēku precīzas novietnes precizējamas izstrādājot ēku tehniskos projektus, novietnes saskaņojamas Jūrmalas pilsētas Koku ciršanas komisijā.

Ēku vizuālie risinājumi un stilistika – laikmetīga arhitektūra, pielietojot Jūrmalas apbūvei raksturīgo fasāžu izteiksmīgo detalizāciju un individualizējot apdares materiālus. Nav pieļaujams pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu un dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa Skolotāju ielas un Dārzu ielas sarkanajām līnijām, bet pārējo teritoriju pa juridiskajām zemesgabala robežām. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vienotu žogu augstumu kvartāla robežās.

Izstrādājot ēku tehniskos projektus to ietvaros drīkst precizēt iebrauktuvi zemesgabalā.

Projektā noteikts ielu, piebrauktuvi un gājēju tīkls ielu sarkanajās līnijās. Visas nepieciešamās autostāvvietas paredzēts izvietot zemesgabalā atbilstoši attiecīgajai zemes izmantošanai un saskaņā ar Jūrmalas apbūves noteikumiem.

Atbilstoši attiecīgajam zemes izmantošanas veidam būvprojektā tiks atsevišķi

risināti nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi saskaņā ar izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un noteiktajiem apbūves rādītājiem.

1.6. INŽENIERAPGĀDE

Visas jaunās inženierkomunikācijas veidojamas tikai pa inženierkomunikāciju koridoriem, kuri noteikti sarkano līniju robežās. Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti saskaņā ar institūciju tehniskajiem noteikumiem.

1.6.1. Elektroapgāde.

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Gaisma” izsniegtajiem nosacījumiem Jēkaba ielā, pret apbūves gabalu esošā, apgaismošanas līnijas stabā nomainīt veco gaismekli pret jaunu „Philips” SGS-102 gaismekli un Na spuldzi 100W.

Saskaņā ar AS „Latvenergo” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, ielu sarkanajās līnijās ir paredzētas vieta jaunas elektrolīnijas izbūvei, kā arī visu elektroapgādei nepieciešamo elementu izvietošanai. Uzsākot konkrētus projektēšanas darbus, jāpieprasa tehniskie noteikumi AS „Latvenergo” CET Jūrmalas elektrisko tīklu rajona filiālei. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

1.6.2. Gāzes apgāde.

Plānojuma teritorijā gāzes apgādes risinājumu iespējams risināt pieslēdzoties pie patreiz būvniecības stadijā esošā vidējā spiediena gāzes vada Skolotāju ielā. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” pārdošanas daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”. Vietas gāzes pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

1.6.3. Telefonizācija.

Pieslēgumu risināt no esošajiem kabeļiem Skolotāju ielā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA „Lattelecom”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelecom” tehniskajiem standartiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

1.6.4. Ūdensapgāde

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti ūdensvada tīkli. Plānoto objektu ūdensapgāde tiek risināta pieslēdzoties pie esošajām komunikācijām Skolotāju ielā. Vietas ūdensvadu pievadam pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

1.6.5. Ugunsdzēsības ūdensapgāde.

Izstrādājot plānotās ēkas tehnisko projektu jāparedz Latvijas būvnormatīvu LBN 201-07 “Ugunsdrošības normas” prasību ievērošana.

Saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 222-9 “Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” ir paredzēti ugunsdzēsības hidranti pilsētas ūdensvada tīklā.

Jāparedz nepieciešamās ugunsdrošības atstarpes starp perspektīvajām dažādās ugunsdrošības pakāpes un funkcionālās nozīmes ēkām un būvēm saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Pirms konkrētu objektu projektēšanas detālplānojuma teritorijā, atsevišķi jāsaņem Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehniskie noteikumi.

1.6.6. Kanalizācija un lietusskanalizācija.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti kanalizācijas tīkli. Plānoto objektu notekūdeņu novadīšana tiek risināta pieslēdzoties pie esošajām komunikācijām Skolotāju ielā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un

ekonomiski izdevīgākajā vietā. Rekonstruējot Pirms tīklu izbūves izstrādājams tehniskais projekts saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Lielus ūdens un gruntsūdeņu novadīšana paredzēta atklātā veidā.

1.6.7. Siltumapgāde.

Projektējamās individuālās apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Kā risinājums iespējama gāzes apkure. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija” un LBN 241-03 „Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas”.

Plānoto ielu sarkanajās līnijās paredzēts visu inženierkomunikāciju izvietojums. Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti saskaņā ar organizāciju izdotajiem tehniskajiem noteikumiem.

20____.gada _____ SAISTOŠIE NOTEIKUMI NR.____

Izdoti saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 78.punktu un Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 3.jūlija lēmumu Nr.581 „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Skolotāju ielā 15”.

2. SAISTOŠĀ DAĻA – ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, SKOLOTĀJU IELĀ 15 PROJEKTA GRAFISKĀ DAĻA, TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

2.1. GRAFISKĀ DAĻA