

ZIŅOJUMS PAR DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA 1.REDAKCIJAS LAIKĀ SAŅEMTAJIEM INSTITŪCIJU ATZINUMIEM UN SAŅEMTAJIEM FIZISKO/JURIDISKO PERSONU PRIEKŠLIKUMIEM/IEBILDUMIEM

Jūrmalas novada dome 2020. gada 24. septembrī pieņēma lēmumu Nr. 476 "Par detālplānojuma zemesgabalam Rotas ielā 1, Jūrmalā, nodošanu publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai" (protokols Nr. 15, 43. punkts). Ar minēto lēmumu izstrādātā detālplānojuma redakcija tika nodota publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai.

Publiskā apspriede tika rīkota no 16.10.2020. līdz 13.11.2020.

Publiskās apspriešanas laikā ar detālplānojuma redakcijas materiāliem bija iespējams iepazīties Jūrmalā, Edinburgas prospektā 75, Jūrmalas pašvaldības tīmekļa vietnē www.jurmala.lv un Latvijas ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolativija.lv. Rakstiskus priekšlikumus bija iespējams iesniegt Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļā Edinburgas prospektā 75 vai Latvijas ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolativija.lv.

2020.gada 4. novembrī plkst. 16.00., Jūrmalā, Edinburgas prospektā 75, tika rīkota publiskās apspriešanas sanāksme. Publiskās apspriešanas sanāksmē piedalījās Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas speciālisti, detālplānojuma izstrādātājs un 1 sabiedrības pārstāvis.

Publiskās apspriešanas laikā tika saņemti seši iebildumi/priekšlikumi par detālplānojuma risinājumiem.

Saņemto priekšlikumu/iebildumu izvērtējums

priekšlikumi/iebildumi	izstrādātāja viedoklis par priekšlikumu ņemšanu vērā vai to noraidīšanu
SIA "Sudraba Arhitektūra"	
Uzskata, ka veiktajā būvapjomu analīzē nevajadzētu iekļaut zemes vienību 21.līnija 4. Uzskata, ka "aprēķinot vidējo pieļaujamo būvtilpumu uz vienu zemes vienību Rotas ielā, būtu jāņem vērā nekustamie īpašumi Rotas ielā 5 un Rotas ielā 6, jo tieši šie īpašumi veido Rotas ielas ainavu un atspoguļo tās vēsturisko veidolu". Nepiekrīt noteiktajam maksimālajam ēkas augstumam 12 m, "sevišķi to salīdzinot ar esošo ēkas augstumu, kā arī ar ēkas Rotas ielā 3 augstumu".	Veiktā būvapjomu analīze atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 2468. punkta 2468.3. apakšpunkta prasībām, kas nosaka, ka būvapjoma aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Ir veikts vidējā būvapjoma pārrēķins, izslēdzot no analīzes zemes vienību 21. līnijas 4. Pēc veiktā pārrēķina var secināt, ka vidējais būvapjoms samazinās par 45m³. Līdz ar to varam apgalvot, ka detālplānojuma risinājumos veiktā būvapjoma analīze atbilst TIAN prasībām un atspoguļo detālplānojuma teritorijai Rotas iela 1, Jūrmala pieguļošo zemes vienību būvapjomu rādītājus. Maksimālo ēkas pieļaujamo augstumu ir noteicis TIAN. Detālplānojuma redakcijā ir veikti labojumi, kas samazina maksimālo pieļaujamo ēkas augstumu uz 10 m. Šādu maksimālo ēkas augstumu ir akceptējusi Nacionālā kultūras mantojumu pārvalde. Detālplānojuma risinājumos arī ir noteikta prasība, ka jaunie būvapjomi ir samērojami ar vēsturiskās apbūves mērogu, respektējot un nemazinot arhitektoniskās vērtības, teritorijas reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu.

Uzskata, ka <i>“svarīgi ir saglabāt gruntsgabala esošo reljefu, esošos kokus un augsnes virskārtu. Īpaši svarīgi saglabāt kāpu vertikālo pacēlumu pie robežas ar blakus esošo gruntsgabalu Rotas ielā 3”</i>. lesniedzējs apšaubā <i>“paskaidrojuma rakstā minēto ēkas Rotas ielā 1 tehnisko nolietojumu par 80%. No publiskās ārtelpas redzamās ēkas fasādes stāvoklis neliecina par nepieciešamību veikt tās pilnīgu pārbūvi”</i>.	Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunas apbūves izvietojumu pie <i>“kāpu vertikālā pacēluma pie robežas ar blakus esošo gruntsgabalu Rotas ielā 3”</i>, līdz ar to varam teikt, ka detālplānojuma risinājumi neparedz reljefa izmaiņas šajā teritorijas daļā. Detālplānojuma risinājumos ir precizēt būvlaide no Rotas ielas sarkanajām līnijām, atbilstoši Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes norādījumiem. Būvlaide noteikta visā Rotas ielas frontē – 20 m, līdz ar to tiek nodrošināta dabas ainavas saglabāšana pie Rotas ielas. Par esošās ēkas tehnisko stāvokli ir saņemts sertificēta būvinženiera ēkas tehniskās apsekošanas atzinums, kurā ir atspoguļots reālais būves tehniskais nolietojums. Līdz ar to nav pamats apšaubīt sertificēta speciālista slēdzienu.
Sabiedrības pārstāvis G.D.	
Uzskata, ka detālplānojuma risinājumos ir <i>“tendenciozi analizēta kvartāla situācija, bez saprotama pamatojuma iekļaujot vērtīgajam, vides kontekstam neraksturīgi lielās jaunbūves no šķērsielām (piem. 21. līnija 4). Ja šo situāciju izvērtētu profesionāli godīgi, būtu jāņem vērā nekustamie īpašumi Rotas ielā 5 un Rotas ielā 6, jo tieši šie īpašumi veido Rotas ielas ainavu un atspoguļo tās vēsturisko veidolu”</i>. lesniedzējs atbalsta <i>“iespēju kāda jauna būvapjoma kā papildinājuma parādīšanās respektējot vēsturisko Rotas 1 ēku, to saudzīgi pārbūvējot, nevis likvidējot. Jaunais apjoms šajā gadījumā nedrīkstētu izvirzīties priekšā vēsturiskajai ēkai, bet aiz tās un/vai blakus rietumu virzienā, veidojot fonu vēsturiskajam apjomam. Svarīgi ir saglabāt brīvu priekšpagalmu vēsturiskās ēkas priekšā kā tas ir Rotas ielā 3 un ir raksturīgais un saglabājama šajā kvartālā”</i>. lesniedzējs uzskata, ka ēkas augstums nedrīkst pārsniegt 2 stāvus.	Veiktā būvapjoma analīze atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 2468. punkta 2468.3. apakšpunkta prasībām, kas nosaka, ka būvapjoma aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Ir veikts vidējā būvapjoma pārrēķins, izslēdzot no analīzes zemes vienību 21. līnijas 4. Pēc veiktā pārrēķina var secināt, ka vidējais būvapjoms samazinās par 45m³. Līdz ar to varam apgalvot, ka detālplānojuma risinājumos veiktā būvapjoma analīze atbilst TIAN prasībām un atspoguļo detālplānojuma teritorijai Rotas iela 1, Jūrmala pieguļošo zemes vienību būvapjoma rādītājus. Detālplānojuma risinājumi nodrošina brīvu priekšpagalmu pret vēsturisko apjomu. Detālplānojuma grafiskajā daļā noteiktā <i>“jauna apjoma un/vai ēkas izvietojuma zona”</i> neaizsedz vēsturisko apbūvi pret Rotas ielu. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas prasības par ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 pārbūvi (14.3 punkts) un 8. punkts nosaka prasības būvju izvietošanai zemes vienībā, nosakot, ka jauna ēka un/vai būvapjoms nedrīkst aizsegt vēsturiskās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 fasādi pret Rotas ielu un noteikts, ka jaunie apjomi izvietojami teritorijas ziemeļu un/vai ziemeļrietumu daļā. Detālplānojuma risinājumos atbilstoši Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes ieteikumam ir samazināts stāvu skaits dzīvojamai ēkai no 2,5 stāviem uz 2 stāviem, kā arī maksimāli pieļaujamais ēkas augstums no 12 m uz 10 m. Detālplānojuma risinājumos arī ir noteikta prasība, ka jaunie būvapjomi ir samērojami ar vēsturiskās apbūves mērogu, respektējot un nemazinot arhitektoniskās vērtības, teritorijas reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētbūvnieciskās struktūras papildinājumu.

Sabiedrības pārstāvji A.S.M un M.M.	
lesniedzēji iesaka/iebilst: <i>“ēkas izbūvei par pamatu izvēlēties Rotas ielas 14 plānošanas principu, kur vecā ēka saglabāta, restaurēta un dziļāk pagalmā izbūvēta jauna moderna ēka, ko no ielas uzreiz nevar pamanīt, bet tā lieliski papildina un neaizēno vēsturisko ēku”.</i> <i>“restaurēt vēsturisko ēku, jo tā ir Eižena Laubes arhitektūra un to noteikti nedrīkst nojaukt vai pilnībā pārbūvēt”</i> <i>“respektējot veco, dabā esošo ēku Rotas ielas 1, mēs iebilstam tās pilnīgai pārbūvei, ko paredz detālplānojums. Ēka ir ar vēsturiski nozīmi un būtu jāsaglabā viss, kas restaurējams”</i> <i>“iebilstam pret nesamērīgo būvapjomu (vairāk nekā 1900m³), kas pret turpat blakus esošo Konstantīna Čakstes vasarnīca (Rotas iela 5) būs vismaz 5-6 reizes lielāka ēka”</i> <i>“iebilst pret plānoto 12 m jeb 2.5 stāvu apbūvi, kas kā praksē liecina, kļūst par 3 stāvu apbūvi. Tas noteikti ir par augstu, īpaši, ņemot vērā, ka blakusesošā ēkas ir viena stāva. Viens stāvs ir turīgu cilvēku privilēģija”</i>	Detālplānojuma risinājumi neparedz esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 nojaukšanu, bet pieļauj tās pārbūvi atbilstoši TIAN 2479. punkta un 2480. punkta prasībām. Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas papildu prasības ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 pārbūvei. Tāpat nav plānots, ka jaunie apjomi atradīsies vēsturiskās ēkas priekšplānā. Esošā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 atbilstoši TIAN 7. pielikuma “Jūrmalas apbūves izvērtējums ir kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve. Kā jau iepriekš tika minēts, detālplānojuma risinājumi neparedz esošās dzīvojamās ēkas nojaukšanu, bet detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi papildina Teritorijas plānojumā noteiktās prasības kultūrvēsturiski vērtīgu ēku saglabāšanai. Kā jau iepriekš tika minēts, esošā dzīvojamā ēka ir kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama ēka. Detālplānojuma risinājumi neparedz esošās ēkas nojaukšanu, bet gan nosaka papildu prasības dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 pārbūvei un papildu nosacījumus jaunas ēkas būvniecībai. Ar detālplānojumu tiek detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojumus, lai noteiktu papildu prasības zemes vienības izmantošanai un apbūves rādītāju precizēšanai. Detālplānojuma risinājumos tiek atspoguļots pieguļošo zemesgabalu vidējais dzīvojamo ēku būvtilpums. Spēkā esošais Teritorijas plānojums ir noteicis prasības kā veicama būvapjomu analīze. Veiktās būvapjomu analīze atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 2468. punkta 2468.3. apakšpunkta prasībām, kas nosaka, ka būvapjoma aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Veiktā apjomu analīze atspoguļo detālplānojuma teritorijai Rotas iela 1, Jūrmala pieguļošo zemes vienību būvapjomu rādītājus un atspoguļo iespējamo būvapjomu konkrētajā teritorijā. Veicot būvniecības procesu, nekustamā īpašuma Rotas ielā 1 attīstītajam ir jāievēro gan Teritorijas plānojuma TIAN prasības, gan detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktās papildu prasības apbūves īstenošanai. Līdz ar to precīzs ēkas būvapjoms būs zināms jau konkrētās apbūves būvniecības iecerē. Detālplānojuma risinājumos ir samazināts maksimāli pieļaujamais dzīvojamās ēkas augstums no 12 m uz 10 m, un stāvu skaits no 2,5 stāviem uz 2 stāviem.
SIA “Monocapital” un sabiedrības pārstāvis A.L.	
<i>“ņemt vērā blakus esošos valsts nozīmes aizsargājamus objektus, kas veido apkārtējās vides</i>	Detālplānojuma risinājumi nosaka papildu prasības kultūras mantojumu saglabāšanai, šajā gadījumā arī

<i>ainavu, neplānot pārmērīgi blīvu un apjomīgu apbūvi teritorijā</i> <i>“iebilst pret nesamērīgi liela būvtilpuma palielinājuma, kas pieļautu nesamērīgi apjomīgas ēkas būvniecību”</i> <i>“iebilst pret būves kopējo pieļaujamo 12 m augstumu, kas dabā veido 2,5 stāvus. Detālplānojuma teritorijā esošo būvju augstums nepārsniedz 2 stāvu augstumu. Nav pieļaujama atkāpe no iepriekš noteiktā 2 stāvu ēkas augstuma”</i> <i>“būvējot jaunu apjomu un veicot pārbūvi ieteicams apbūvēt detālplānojuma teritoriju uz ziemeļu pusi, aiz vēsturiskās ēkas, saglabājot ielas ainavu”</i> <i>Detālplānojums nedod pilnu ieskatu par būvniecības ieceri – nav norādīts konkrēts māju apjoms, precīzs novietojums dabā, teritorijas plānojums, labiekārtojums. Iesniedzēji vēlas detalizētāk iepazīties ar Īpašnieka un viņa Arhitekta iecerēm (plānojamās ēkas skīču projekts un tās izvietojums dabā), ideālā gadījumā izliekot to arī sabiedriskajai apspriešanai.</i>	to, ka jaunie būvapjomi ir samērojami ar vēsturiskās apbūves mērogu. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos nav noteikts konkrēts ēkas būvtilpums, bet gan definēti ir pieļaujamie maksimālie apbūves rādītāji apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits un apbūves augstums. Detālplānojuma Paskaidrojuma rakstā ir analizēts detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu dzīvojamo ēku būvtilpumi. Spēkā esošais Teritorijas plānojums ir noteicis prasības kā veicama būvapjomu analīze. Būvapjomu analīze veikta atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2468. punkta 2468.3. apakšpunkta prasībām, kas nosaka, ka būvapjoma aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Detālplānojuma risinājumos ir samazināts maksimāli pieļaujamais dzīvojamās ēkas augstums no 12 m uz 10 m, un stāvu skaits no 2,5 stāviem uz 2 stāviem. Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas prasības būvju izvietošanai zemes vienībā, nosakot, ka jauna ēka un/vai būvapjoms nedrīkst aizsegēt vēsturiskās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301001 fasādi pret Rotas ielu un noteikts, ka jaunie apjomi izvietojami teritorijas ziemeļu un/vai ziemeļrietumu daļā. Tāpat noteiktā būvlaide saglabā atvērtu skatu uz esošo dzīvojamo ēku. Šajā gadījumā detālplānojums netiek apvienots ar būvprojektēšanu atbilstošo būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu prasībām, līdz ar to detālplānojuma risinājumos nav noteikts konkrēts ēku apjoms, precīzs ēku izvietojums un labiekārtojums. Ar detālplānojumu tiek detalizēts vietējās pašvaldības teritorijas daļas plānojumus, lai noteiktu papildu prasības zemes vienības izmantošanai un apbūves rādītāju precizēšanai.
Sabiedrības pārstāvis A.L.	
<i>Nepiekrīt saimniecības ēkas paaugstinājumam teritorijas austrumu daļā un tās būvēšanu tuvāk par 4 m no Rotas ielas 3.</i> <i>Pieprasa saglabāt 8 priedes, kas skaitās dižkoki, jo ir 38 m augstas. Nepieciešams saglabāt dabas ainavu vēsturiskam piemineklim.</i>	Esošās saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042301002 un 13000042301003 ir likumīgas. Nekustamā īpašuma īpašnieks ir tiesīgs veikt esošo būvju lietošanu atbilstoši likumīgi veiktajai būvniecībai. Detālplānojuma risinājumos ir noteiktas prasības šo minēto ēku pārbūvei, šajā gadījumā ir noteiktas, ja tiek plānots mainīt esošo ēku augstumu, ir jāsaņem attiecīgā kaimiņa zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana. Ja šāda piekrišana netiek saņemta, tad nav iespējama esošo saimniecības ēku augstuma izmaiņas. Par detālplānojuma teritorijā esošiem kokiem ir saņemta “Koku inventarizācija”. Atbilstoši veiktajai inventarizācijai teritorijā ir konstatēts vien dižkoks,

lebilst pret 12 m augstas mājas būvniecību Rotas ielas 1 vēsturiskās ēkas tuvumā.	kurš arī ir atspoguļots detālplānojuma risinājumos. Tāpat detālplānojuma risinājumos ir atspoguļota dižkoka aizsargjosla. Detālplānojuma risinājumos ir samazināts maksimāli pieļaujamais dzīvojamās ēkas augstums no 12 m uz 10 m, un stāvu skaits no 2,5 stāviem uz 2 stāviem.
---	---

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 114.punktu 2021.gada 1.oktobrī, notika detālplānojuma projekta zemesgabalam Rotas ielā 1, Jūrmalā publiskās apspriešanas laikā saņemto priekšlikumu un institūciju atzinumu izvērtēšana.

Par detālplānojuma izstrādāto redakciju ir saņemti pozitīvi atzinumu no detālplānojuma darba uzdevumā minētajām atbildīgajām Institūcijām: Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes, VAS “Latvijas Valsts ceļi”, Veselības inspekcijas, SIA “TET”, SIA “Jūrmalas Ūdens”, AS “Sadales tīkls”, AS “GASO”, Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas un Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļas, Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas, Nacionālās kultūras mantojumu pārvaldes, Dabas aizsardzības pārvaldes .

Atzinums no SIA “Jūrmalas Gaismas” un Valsts meža dienesta , jo institūcijas savos tehniskajos noteikumos neizvirzīja prasības detālplānojuma izstrādei.

Projektā ir veikti redakcionāli labojumi atbilstoši Nacionālās kultūras mantojumu pārvaldes norādījumiem:

- ✓ Paskaidrojuma rakstā: 3. tabulā “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” funkcionālajā zonā DzS detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana precizēts apbūves augstums, apbūves intensitāte un apbūves stāvu skaits dzīvojamai ēkai; izslēgta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 13000042206 no būvju apjomu analīzē iekļautām zemes vienībām;
- ✓ detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk – nosacījumi) ir samazināts pieļaujamais ēku stāvu skaists no 2,5 un 2 stāviem, samazināta maksimāli pieļaujamā apbūves intensitāte no 39% uz 30%, un samazināts pieļaujamais ēkas augstums no 12 m uz 10 m;
- ✓ nosacījumi papildināti ar 14.3. punktu, kas nosaka prasības ēku ar kadastra apzīmējumiem 13000042301002, 13000042301003 pārbūvei, veikti redakcionāli papildinājumi un labojumi nosacījumu 14.2. punkta apakšpunktos;
- ✓ Grafiskajā daļā “Teritorijas plānotā (atļautās) izmantošana” precizēta būvlaide pret Rotas ielu un precizēti apbūves rādītāji atbilstoši Nosacījumiem.

Ņemot vērā to, ka publiskās apspriešanas ietvaros tika saņemti personu iebildumi un priekšlikumi, galvenokārt saistīti ar vēsturiskās apbūves, ainavas un kultūrvides saglabāšanu, kā arī detālplānojuma saskaņošanas procesā tika veikti precizējumi un papildinājumi atbilstoši Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes prasībām - precizēta apbūves izvietojuma zona un būvlaide, kā arī samazināti apbūves rādītāji – intensitāte, plānotās ēkas augstums un stāvu skaits, tiks rīkota atkārtota publiskā apspriešana.

Ievērojot to, ka darba uzdevuma derīguma termiņš ir jau beidzies un tas pagarināts netika tā darbības laikā, lai atjaunotu procesuālo termiņu darba uzdevumam, un nodrošinātu detālplānojuma turpmāko izstrādi ir jāapstiprina jauns darba uzdevums un detālplānojums jānodod atkārtotai publiskai apspriešanai.

Kopsavilkumu sagatavoja

I.Pūķe