

5. Pielikums. Izpētes

Saturs

1. Inženierizpēte.....	1
2. Biotopu izpēte	1
3. Vizuālās ietekmes analīze	2
4. Objekta ietekmes novērtēšana uz autosatiksmes intensitāti	3
5. Trokšņu līmeņa modelēšana	3
6. Sociālās infrastruktūras aprēķins	3
7. Būvju (ēku) kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšana.....	4

1. Inženierizpēte

Piesārņotajās un potenciāli piesārņotajās vietās, pirms būvniecības veic teritorijas ģeoloģisko izpēti un piesārņojuma izpēti, ņemot vērā likumu "Par piesārņojumu" u.c. spēkā esošos normatīvos aktus.

Inženierizpēti veic saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.334 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā".

Pirms būvniecības izvērtē esošo meliorācijas sistēmu stāvokli, teritorijās ar augstu gruntsūdeņu līmeni veic ģeotehnisko un hidrometeoroloģisko izpēti un izvērtē būvniecības ietekmi uz gruntsūdeņiem, ja nepieciešams, detālplānojuma vai būvniecības ieceres dokumentācijas sastāvā izstrādā meliorācijas sistēmas pārkārtošanas risinājumu.

Pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves projektēšanas, būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes ietvaros, veic ģeotehnisko, hidrometeoroloģisko un/vai dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būvju potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Šādu būvju būvniecībai ir nepieciešams Jūrmalas domes struktūrvienības vides aizsardzības jautājumos saskaņojums būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādes stadijā.

2. Biotopu izpēte

Biotopu izpēti veic pirms būvniecības meža zemēs, dabiskajās pļavās, neapbūvētās zemes vienībās, kas robežojas ar Lielupi, kā arī Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā un 300 m joslā gar jūras pludmali, skaitot no vietas pludmalē, kur sākas dabiskā sauszemes veģetācija.

Biotopu izpētē ietver:

1. Teritorijas apsekošanu dabā, veicot floras un faunas inventarizāciju, biotopu kartēšanu, īpaši aizsargājamo biotopu, dabas pieminekļu, īpaši aizsargājamo augu sugu atradņu un īpaši aizsargājamo dzīvnieku dzīvotņu kartēšanu,
2. Aprakstu, kurā iekļauj veģetācijas un faunas raksturojumu un informāciju par teritorijā konstatētajām aizsargājamām dabas vērtībām,
3. Kartogrāfisko materiālu, kurā attēlots biotopu, īpaši aizsargājamo biotopu, dabas pieminekļu, īpaši aizsargājamo augu sugu atradņu un īpaši aizsargājamo dzīvnieku dzīvotņu atrašanās vietu izvietojums, ar mēroga noteiktību 1: 500 (vai citu mēroga noteiktību atbilstoši plānošanas posmā pieejamai kartogrāfiskai pamatnei)
4. Teritorijas biotopu novērtējumu,
5. Plānotās būvniecības ieceres ietekmes uz dabas vērtībām novērtējumu,
6. Nosacījumus un ieteicamos pasākumus dabas vērtību saglabāšanai teritorijā un plānotās būvniecības ieceres īstenošanai,
7. Priekšlikumus projekta metam vai apbūves priekšlikumam, ja tāds ir pieejams, lai mazinātu nelabvēlīgo ietekmi uz dabas vērtībām.
8. Lai noteiktu bioloģiski vērtīgo biotopu un sugu izplatību, pašvaldība var piemērot veikt izpēti teritorijā, kas pārsniedz zemes vienības vai detālplānojuma robežas.
9. Bioloģiskās izpētes atzinums par īpaši aizsargājamo sugu atradņu un īpaši aizsargājamo biotopu

izvietojumu un teritorijām, kurās iespējams izvietot apbūvi, kas būtiski negatīvi neietekmētu īpaši aizsargājamās sugas un biotopus, kā arī īpaši aizsargājamās dabas teritorijas (ja tāda izveidota) ekosistēmas un ekoloģisko integritāti, jāievēro tālākajā apbūves plānošanā.

10. *(Svītrots ar Jūrmalas domes 2024.gada 30.maija saistošajiem noteikumiem Nr.25)*

11. Biotopu izpēti var veikt atbilstoši Ministru kabineta 16.03.2010. noteikumiem Nr.267 "Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspertu sertificēšanas un darbības uzraudzības kārtība" sertificēti eksperti.

3. Vizuālās ietekmes analīze

Vizuālās ietekmes analīzes mērķis ir sekmēt pilsēt būvniecības kvalitāti, uzlabot apbūves (attīstības) priekšlikuma kvalitāti un sniegt iespējas sabiedrībai izteikt viedokli par attīstības projektiem, kas būtiski ietekmē publisko telpu.

Vizuālās ietekmes analīzei veic ar mērķi prognozēt iecerētā objekta vizuālo ietekmi, un, ja nepieciešams, lai precizētu apbūves (attīstības) priekšlikumā apbūves parametrus un citus nosacījumus.

Analizējot apbūves (attīstības) priekšlikuma vizuālo ietekmi, izmanto Jūrmalas pilsētāinavas analīzi.

Atkarībā no attīstības priekšlikuma un no pilsētas daļas apbūves rakstura, vizuālās ietekmes analīzes mērķi var būt:

1. Apbūves (attīstības) priekšlikuma iekļaušanās pilsētas vidē un pilsētāinavā (iekļaušanās vēsturiskajā apbūvē, dabas ainavā, iekļaušanās esošajā apbūvē, u.tml.),
2. Teritorijas revitalizācija,
3. Esošās pilsēt būvnieciskās ainavas uzlabošana (akcentēšana, izcelšana, harmonizēšana, tēla veidošana u.c.)
4. Vizuālās ietekmes analīzi veic detālplānojuma, apbūves (attīstības) priekšlikuma vai būvniecības ieceres dokumentācijas sastāvā.
5. Gadījumos, kad vizuālās ietekmes analīze netiek veikta detālplānojuma ietvaros, veic paredzētās būves publisko apspriešanu, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vizuālās ietekmes analīzes darba uzdevumā var noteikt:

1. Izvērtēt konkrētās vietas objektīvos faktorus, vides kontekstu, būvju izvietojumu, kompozīciju,
2. Izvērtēt plānotās būvniecības nozīmīgumu, ietekmi uz apkārtējām kultūrvēsturiskajām vērtībām, publisko ārtelpu, dabas, tostarp, ūdeņu ainavu.
3. Parādīt plānotās būvniecības rezultātā izmainīto pilsētas panorāmu un siluetu, tostarp norādot izvērtēšanai nepieciešamos skatu punktus vai balstoties uz Jūrmalas telpiskās kompozīcijas analīzē norādītajiem skatu punktiem.
4. Vizualizēt plānoto būvniecību no nozīmīgiem skatu punktiem,
5. Precizēt apbūves parametrus,
6. Pamatot teritorijas organizācijas jeb plānojuma struktūras saderību ar apkārtnē esošo pilsēt būvniecisko struktūru (ielu tīklu, apbūves blīvumu, apbūves izkārtojumu, apbūves apjomiem),
7. Pamatot vertikālo akcentu izvietojumu pilsētas siluetā, ielu perspektīvās,
8. Pamatot iederību esošajā ielas telpā; tās apbūves raksturā (būvju izkārtojums, augstums, ritms, u.tml.);
9. Izstrādāt prasības būvju pārvietošanai, pārskatīt apbūves parametrus un citus apbūves (attīstības) priekšlikumā minētos rādītājus.

Nozīmīgus objektus vizualizē plašākas apkārtnes kontekstā. Atbilstoši situācijai tie ir šādi skati un skatu punkti:

1. Skats uz vēsturisko mazstāvu apbūvi kā Jūrmalas pilsētāinavu raksturojošu vērtību;
2. Pilsētas ainava ar skatu no dzelzceļa;
3. Skati kontekstā ar padomju laika augstceltnēm Rīgas jūras līča tuvumā starp dzelzceļu un pludmali;
4. Lielupes ainava starp Majoriem un Dubultiem;

5. Ķemeru kūrorta un bijušās pilsētas ainava;

6. Izņēmuma gadījumos, vērtējot būves, kuru augstums pārsniedz koku augstumu - kopējā pilsētas panorāma no augšējiem skatu punktiem virs koku galotnēm.

Vizuālās ietekmes analīzes sastāvā ir šādi materiāli:

1. Shēma, kurā attēloti skatu punkti un analizētās skatu perspektīvas,
2. Vizualizācijas no dažādiem skatu punktiem - maksimāli reālistiski attēlojot būvju izvietojumu un būvmasas no skatu punktiem cilvēka skata augstumā, bet ja nepieciešams - arī citos rakursos,
3. Apbūves (attīstības) priekšlikuma un vizuālās ietekmes analīzes apraksts,
4. Vizualizācijas sabiedriskajai apspriešanai izstrādā, parādot arī ēku iespējamo arhitektūru, fotomontāžu un citus paņēmienus, kas rada pilnīgāku un reālistiskāku priekšstatu par jauno objektu.

Saskaņā ar vizuālās ietekmes analīzi pašvaldība projektēšanas nosacījumos nosaka prasības tā realizēšanai vai pieprasa uzlabot apbūves (attīstības) priekšlikumu un atkārtoti iesniedz to Būvvaldē izskatīšanai. Ja apbūves (attīstības) priekšlikumā nav iespējams novērst negatīvo iespaidu, Pašvaldība aicina rīkot arhitektūras konkursu. Projektēšanas nosacījumus sagatavo balstoties uz konkursa rezultātiem.

4. Objekta ietekmes novērtēšana uz autosatiksmes intensitāti

Atkarībā no normatīvo stāvvietu skaita pilsētas nozīmes objektiem būvniecības ieceres dokumentācijas vai detālplānojuma sastāvā veic to potenciālās ietekmes uz ielu satiksmes plūsmām izvērtējumu:

1. Objektiem ar transporta līdzekļu novietņu normatīvo skaitu no 50 līdz 200 autostāvvietām – pieslēguma ielu un tuvāko krustojumu caurlaides spēju pārbaudi;
2. Objektiem ar transporta līdzekļu novietņu normatīvo skaitu no 201 līdz 500 autostāvvietām – pieslēguma ielu un krustojumu caurlaides spēju un sasaistes iespēju ar tuvāko augstākas kategorijas ielu tīklu pārbaudi, kā arī ar stāvvietas darbību saistītā noslogojuma ietekmes uz transporta kustības intensitāti pārbaudi;
3. Objektiem ar transporta līdzekļu novietņu normatīvo skaitu ar vairāk nekā 500 autostāvvietām - detalizētu pārbaudi par sasaisti ar augstākas kategorijas ielu tīklu un tā caurlaides spējām, kas veicama ar multimodālo tīklu modelēšanas metodēm.

Pamatojoties uz izvērtējuma rezultātiem, pašvaldība nosaka, šādas prasības:

1. Prasību izstrādāt transporta infrastruktūras un satiksmes organizācijas uzlabošanas risinājumus;
2. Objektā izbūvējamo autostāvvietu skaita ierobežojumus;
3. Prasības samazināt apbūves kopplatību vai sniedz pamatotu atteikumu būvniecības iecerei.

5. Trokšņu līmeņa modelēšana

Detālplānojumu vai pilsētas mēroga attīstības projektu ietvaros var noteikt prasību veikt esošo un prognozēto trokšņu līmeņu modelēšanu, iekļaujot trokšņu mērījumus, un nosakot esošās un prognozētās trokšņa līmeņu pārsniegumu vietas, teritorijas, ēkas, ietekmēto cilvēku skaitu.

6. Sociālās infrastruktūras aprēķins

Attīstot teritoriju ar dzīvojamo apbūvi, kurā plānots izveidot 20 mājokļus (dzīvokļus) un vairāk, pilsētas daļā veic sociālās infrastruktūras nodrošinājuma novērtējumu.

Sociālās infrastruktūras nodrošinājuma novērtējums nosaka esošo un nepieciešamo pakalpojumu, tostarp, sabiedriskā transporta pieejamība, ņemot vērā plānoto iedzīvotāju skaitu, vecuma struktūru u.c. faktorus.

Atbilstoši sociālās infrastruktūras novērtējuma rezultātiem, pašvaldība var pieprasīt:

1. Jauna sociālās infrastruktūras objekta būvniecību,
2. Veikt publiskās infrastruktūras maksājumu pilsētas budžetā.

7. Būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšana


Ēku un inženierbūvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeni eksperts novērtē 10 punktu sistēmā, ņemot vērā objekta ārējo vizuālo veidolu un apkārtnes kontekstu, savu vērtējumu fiksē un pamato vērtības līmeņa noteikšanas anketā. Vērtēšanas pamatā ir šādi kritēriji:






1. Ēkas vērtība pilsētbūvnieciskā kontekstā, ņemot vērā plānojuma struktūru, kvartāla pabeigtību, viengabalainību, ielas (publiskās ārtelpas) ainavu un vēsturiskās attīstības likumsakarības;
2. Ēkas būvniecības un pārbūves laiks (vecums);
3. Ēkas arhitektoniski mākslinieciskā kvalitāte, ņemot vērā piederību arhitektūras stiliem, stila tīrību, autorību, un arhitektonisko vērtību apjomu;
4. Ēkas autentiskums;
5. Ēkas tehniskais stāvoklis, ņemot vērā oriģinālsubstances saglabātības stāvokli un ēkas praktiskās saglabāšanas iespējas;
6. Ar ēku saistītais apkārtnes labiekārtojums, apzaļumošanas sistēma, apstādījumi un vides dizaina elementi.

Speciālistu kopējais vērtējums (vidējais aritmētiskais punktu skaits) ir priekšlikums objekta vērtības līmenim, ko nodod saskaņošanai pašvaldībā.

Novērtējuma rezultātā būvei tiek piemērots kultūrvēsturiskās vērtības līmenis atbilstoši 1.tabulai.

1. tabula. Kultūrvēsturiskās vērtības līmeņi

Nr.	Jūrmalas pilsētas pašvaldības noteikts būves kultūrvēsturiskās vērtības līmenis	Apzīmējums	Prasības Teritorijas plānojumā (TIAN)
1.	Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama ēka		<p>Kultūrvēsturiski vērtīgās ēkas aizliegts nojaukt. Ēku atļauts pārvietot esošās zemes vienības robežās un pārbūvēt, veicot ēkas demontāžu un izvērtējot demontāžas ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, saskaņā ar demontāžas projektu.</p> <p>Pārbūvējot vēsturisku ēku, ja ir paredzēta tās atjaunošana un/vai ēkas pārvietošana citā vietā, veic tās demontāžu un ēkas izjaukšanu pa daļām. Ēku atjaunojot tajā pašā vai citā vietā, saglabā ēkas vizuālo izskatu un izmanto atkārtoti saglabājamās būvdetaļas, konstrukciju elementus vai dekoratīvo apdari.</p> <p>Veicot ēkas pārbūvi, saglabā tās apjomu proporcijas, stilistiku, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdari, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījuma. Pirms ēkas pārbūves projekta izstrādes veic ēkas arhitektoniski māksliniecisko Inventarizāciju.</p> <p>Veicot ēkas atjaunošanu, saglabājams tās apjoms, konstruktīvā sistēma, jumta forma, fasāžu elementi un apdare. Verandas aizliegts siltināt no ārpusē.</p> <p>Ja kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas saglabāšana, atbilstoši speciālistu atzinumam, nav mērķtiecīga, tās vietā būvē jaunu ēku, saglabājot oriģinālās ēkas proporcijas un fasāžu apdari.</p>

Nr.	Jūrmalas pilsētas pašvaldības noteikts būves kultūrvēsturiskās vērtības līmenis	Apzīmējums	Prasības Teritorijas plānojumā (TIAN)
2.	Vēsturiska industriāla būve		Vēsturisko industriālo būvju kategorijā iekļauj ražošanas ēkas un citus tehniska rakstura objektus, kas atspoguļo ražošanas, amatniecības, transporta, lauksaimniecības attīstību un teritoriju infrastruktūras attīstību. Pirms lēmuma pieņemšanas par šo būvju pārbūvi vai nojaukšanu, veic to arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju.
3.	Vēsturiska fona apbūvi veidojoša ēka		<p>Ēkas atļauts pārbūvēt, atjaunojot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus.</p> <p>Verandas aizliegts siltināt no ārpuses.</p> <p>lēmumu par ēkas nojaukšanu pieņem, pamatojoties uz ēkas arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas un nojaukšanas ietekmes uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi izvērtējumu.</p>
4.	Ēka bez kultūrvēsturiskas vērtības		<p>Ēkas atļauts pārbūvēt, uzlabojot to arhitektūras kvalitāti, nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus.</p> <p>Pirms par 50 gadiem vecāku ēku nojaukšanas veicama to arhitektoniski mākslinieciskā inventarizācija. Nepieciešams saņemt Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes atzinumu.</p>
5.	Ēka, kas būvēta laika posmā no 1940.gada līdz 1996.gadam		Par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildus izpēti.
6.	Nevērtēta būve		Būve, kas nav iekļauta vērtējumā