

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

## 1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Oskara Kalpaka prospektā 12/14 (kadastra Nr.13000045709) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 28.jūnija lēmumu Nr.360 (protokols Nr.9, 32.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 12/14”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka LR 19.10.2004. MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57., 57.1. punkti, *vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā paredzētās teritorijās*, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts, *atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu mājas*.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem atzina par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumus Nr.1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi".

Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 prasībām. Minētie Ministru kabineta noteikumi nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos.

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.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, 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.

### ***Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:***

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas MK 2012.16.10. noteikumi Nr.711 “ Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2007.12.07. saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

### ***Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:***

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”,
- Veselības inspekcija,
- SIA „Jūrmalas Gaisma”,
- SIA “Lattelekom”,
- SIA „Jūrmalas Ūdens”,
- VAS “Latvenergo” Jūrmalas elektrisko tīklu rajona,

- AS „Latvijas Gāze”,
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa,
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Valsts meža dienests Rīgas reģionāla virsmežniecība.

#### ***Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:***

• Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Oskara Kalpaka prospektā 12/14 (2012.gada augusts, vides eksperte Egita Grolle);

• Meža apsaimniekošanas plāns 2012.gada novembris, plānu izgatavoja nozares eksperts Arnolds Prokopovičs.

• Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāte 1:500.

#### ***Detālplānojuma sastāvs.***

**1.daļa. Paskaidrojuma raksts** ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

**2.daļa. Grafiskā daļa** kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 3 karšu lapām: „Esošā teritorijas izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

**3.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

**4. daļa. Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādi** ietver plānojuma izstrādes procesa dokumentāciju, t.sk. pašvaldības lēmumus, darba uzdevumu, zemes robežu plānu un īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas, institūciju nosacījumus un sniegtos atzinumus, publiskās apspriešanas norises pārskatu, t.sk. publikācijas presē, iesniegtos priekšlikumus, detālplānojuma izstrādātāju komentārus par to izvērtēšanu, izpētes materiāli, u.c. dokumenti.

## **1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.**

Projekta mērķis, saskaņā ar darba uzdevumu, ir izvērtēt apbūves iespējas un precizēt zemesgabala atļauto izmantošanu, izstrādājot apbūves izvietojuma priekšlikumus, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

## **1.3. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMS.**

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- apbūves izvietojuma zonas,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;

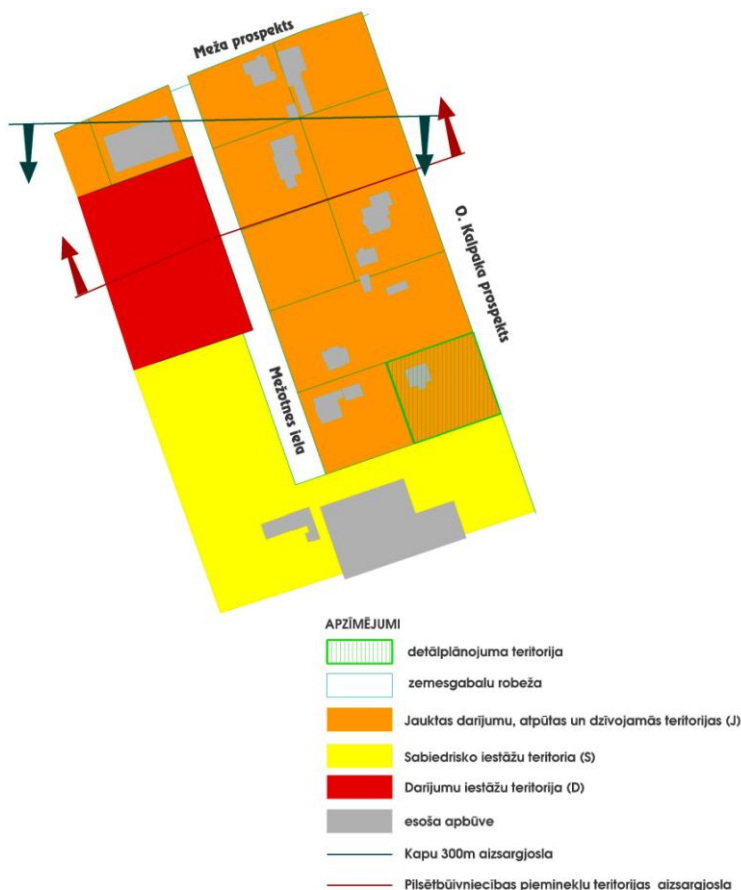
## 1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

### 1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijā iekļautais zemesgabals Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 12/14 atrodas - „Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka LR 2009.06.10 MK noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” 57.1. punkts, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts, atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu mājas.

Jūrmalas pilsētas attīstības plāns ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.893, 1995.gada 27.jūlijā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995.-2007.gadam grozījumi līdz 2009.gadam ir apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija lēmumu un ir pieņemti Jūrmalas pilsētas domes Saistošie noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.



**Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

**Sabiedrisko iestāžu teritorija (S)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citu līdzīgu nekomerciālu iestāžu izvietojumu, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.

**Darījumu iestāžu teritorija (D)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes - bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietojumu, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām, tādējādi daļēji apgrūtinot minēto zemesgabalu.

### 1.4.2. Teritorijas novietojums.

Plānojamā teritorija 1874kv.m. kopplatībā atrodas Jūrmalas pilsētas Lielupes rajonā, starp Meža prospektu, Mežotnes ielu, O.Kalpaka prospektu un Lielupes tenisa centru, apmēram 5km attālumā no Jūrmalas administratīvā centra, un apmēram 26km attālumā no Rīgas centra. Piekļūšana teritorijai nodrošināta no rajona nozīmes ielas – Oskara Kalpaka prospekta.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- **sasniedzamība;**
  - 26km attālums līdz Rīgas centram, sasniegams 35 minušu laikā ar automašīnu;
  - 5km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram, sasniegams 12minūšu laikā ar automašīnu;
  - 0.6km attālums līdz pludmalei;
- **novietojums - savrupi, bet vienlaicīgi pa ceļam;**
- **piekļūšana – 0.3km attālumā atrodas pilsētas autobusu pietura, dzelzceļa stacija "Lielupe" atrodas 1km attāluma no detālplānojuma teritorijas.**



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr2.

### 1.4.3. Īpašumu struktūra un līdzšinējā izmantošana.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašumu piederības ir privātipašumi.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )	Īpašnieks	Domājamās daļas platība(m <sup>2</sup> )
Oskara Kalpaka prospekts 12/14	13000045703	1874	Andrejs Vasiļjevs Ilze Vasiļjeva	187 1687

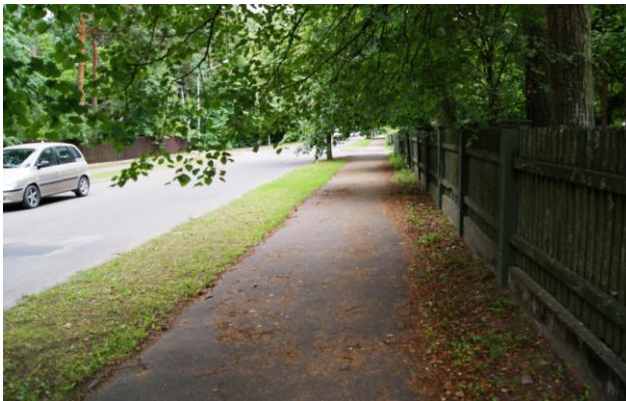
Detālplānojuma teritorija atrodas Lielupes rajonā savrupmāju un mazstāvu daudzdzīvokļu, kā arī sabiedrisko ēku apbūves teritorijā. Teritorijas ZR un DR robežas robežojas ar savrupmāju apbūvi, bet DA robeža robežojas ar sabiedrisko apbūvi „Lielupes tenisa centru”.

Zemesgabals ir kvadrāta formas, orientēts ZR –DA virzienā. Vieta ir salīdzinoši līdzena, absolūtā vidējā augstuma atzīme vidēji ir +3.70 ar nelielu reljefa starpību gar zemesgabala ZR malu. Šajā teritorijas daļā vidējā augstuma atzīmes ir + 4.4m,teritorija nostiprināta ar atbalstu sienu.

Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas divstāvu dzīvojamā ēka un palīgēka (nojume). Pašreizējais apbūves blīvums ir 8%, apbūves intensitāte 12%, brīvās teritorijas rādītāji – 77%.



### *Esošā apbūve*



Piekļūšana teritorijai ir nodrošināta no Oskara Kalpaka prospekta. Iela robežojas ar detālplānojuma teritorijas ZA robežu. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu O.Kalpaka prospekts ir rajona nozīmes iela, kas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, izejas uz citām maģistrālēm. Ielai ir asfalta segums, brauktuves platums 7.5m, ielas abās pusēs ir ietves, kas atdalītas no brauktuves ar zaļumu joslu. Sarkano līniju platums ir 20m. Pilsētas ielu sarkanās līnijas ir apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

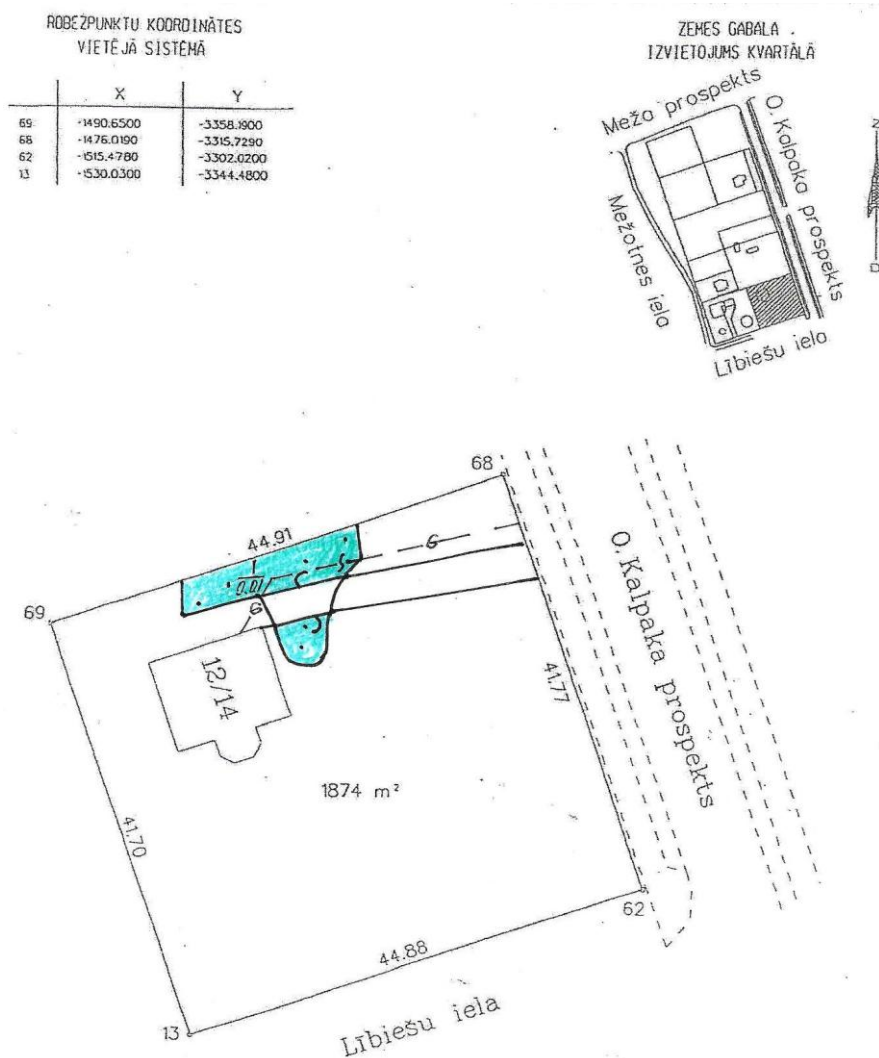
Oskara Kalpaka prospektā ir izbūvētas visas pilsētas inženierkomunikācijas (elektroniskie sakaru tīkli, elektroapgāde, vidēja un zema spiediena gāzes vads, ūdensvads (Ø200mm), sadzīves kanalizācijas tīkli (Ø200mm) un lietus kanalizācijas tīkli (Ø200mm).

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada augustā tika sniegts atzinums par teritorijā sastopamiem augu un sugu biotopiem.

Teritorijas lielāko daļu veido ruderāls ar krūmiem aizaudzis zālājs – piemājas pagalmi ar košumaugu stādījumiem. Zemesgabala DA daļā ir saglabājies neliels priežu puduris. Pagalmā sastopamas dažas egles, kļavas, gar zemesgabala DA robežu saglabājušās vairākas parastās liepas. Zemesgabala DA stūrī saglabājušās liela vecuma priedes, kuru diametrs pārsniedz 55cm. Veicot teritorijas apbūvi, maksimāli saglabājamas šīs priedes.

Saskaņā ar detālplānojuma izstrādes laikā veikto teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti teritorijā netika konstatēti dabiski biotopi vai retas un aizsargājamas augu sugas.

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada novembrī tika veikta meža inventarizācija (eksperts Arnolds Prokopovičs). Saskaņā ar inventarizācijas datiem zemesgabala daļa 0.01ha platībā, kas atrodas pie zemesgabala ZR robežas, ir meža zeme. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību pieļaujama šīs zemes transformācija.



meža zeme

Meža zemes situācijas plāns. Shēma Nr.3.

#### 1.4.4. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Detālplānojuma teritorija uz doto brīdi ir apgrūtināta ar:

- Vides un dabas resursu aizsargjoslām: visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā;
- Ekspluatācijas aizsargjoslām: Oskara Kalpaka prospekta sarkanās līnijas - 20m platas, aizsargjoslu gar ūdensvadu un pašteses kanalizācijas vadu, aizsargjoslu gar gāzes vadu, aizsargjoslu gar elektriskajiem tīkliem un aizsargjoslu gar elektronisko sakaru gaisvadu līniju.
- Sanitāro aizsargjoslu: visa detālplānojuma teritorija atrodas 300m aizsargjosla ap kapiem.

### 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

#### 1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorija atrodas **jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J)**.

Apbūves noteikumos Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 2) moteļa ēka; 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - kempings; - tūristu mītne; - jauniešu kopmītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts: - tirdzniecības kiosks vai segtais stends; - tirdzniecības, atsevišķi novietota veikala un aptiekas ēka; - sadzīves pakalpojumu ēka; - apjums tirgus vai tirgus paviljons; - sezonas rakstura tirdzniecības un /vai pakalpojumu objekti; - degvielas uzpildes stacija; - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka. 5) atpūtas iestāde; 6) banku iestāžu ēka; 7) konferenču, biroju un projektēšanas	(1)Dzīvojamā māja: 1) mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve; 2) rindu māju apbūve; 3)savrupmāju apbūve. (2)Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 3) atpūtas iestāde; 5) tirdzniecības un/vai pakalpojuma objekts.

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	<p>iestāžu ēka;</p> <p>8) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums: - vasaras tipa kafejnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām;</p> <p>9) azartspēļu ēka.</p> <p>(2) Sabiedriskā iestāde:</p> <p>1) pārvaldes iestāde;</p> <p>2) kultūras iestāde;</p> <p>3) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;</p> <p>4) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde;</p> <p>5) sporta ēka un būve;</p> <p>6) veterinārā iestāde.</p> <p>(3). Dzīvojamā māja:</p> <p>1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);</p> <p>2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);</p> <p>3) savrupmāja;</p> <p>4) vasarnīca;</p> <p>5) privāts mājas bērnu dārzs, kā palīgizmantošana.</p>	
	<p>(4) Palīgizmantošana:</p> <p>1) saimniecības ēka;</p> <p>2) individuālā garāža;</p> <p>3) šķūnis;</p> <p>4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);</p> <p>5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;</p> <p>6) siltumnīca;</p> <p>7) nojume;</p> <p>8) apsardzes ēka;</p> <p>9) publiskās tualetes ēka;</p> <p>10) telpas individuālā darba vajadzībām.</p>	<p>(3) Palīgizmantošana:</p> <p>1) saimniecības ēka;</p> <p>2) individuālā garāža;</p> <p>3) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);</p> <p>4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;</p> <p>5) nojume;</p> <p>6) apsardzes ēka;</p> <p>7) telpas individuālā darba vajadzībām</p>
<p>Apbūves blīvums:</p>	<p>Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%;</p> <p>Rindu māju apbūvei - 30%;</p> <p>Savrupmāju apbūve - 20%</p> <p>Darījumu iestādēm - 30%</p>	<p>Tiek ievērots.</p>
<p>Apbūves intensitāte</p>	<p>Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 150%;</p> <p>Rindu māju apbūvei - 75%;</p> <p>Savrupmāju apbūve - 55%</p> <p>Darījumu iestādēm - 90%</p>	<p>Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 90%</p> <p>Rindu māju apbūvei - 75%;</p> <p>Savrupmāju apbūve - 55%</p>



Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
		Darījumu iestādēm - 90%
Apbūves maksimālais stāvu skaits un augstums.	(1) Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m. (2) Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - apbūvei 4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu. (3) Rindu mājām, savrupmājām - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.	(1) Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m. (2) Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - apbūvei 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m. (3) Rindu mājām, savrupmājām - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvei - 30%; Rindu māju apbūvei - 30%; Savrupmāju apbūve - 50% Darījumu iestādēm - 30%	Tiek ievērots

### **1.5.2. Apbūves nosacījumi.**

Teritorijas apbūves raksturu nosaka virkne faktoru - vēsturiskā pilsētas veidošanās un pilsētībūvniecības tendences, valsts varas maiņas un nekustamā īpašuma tirgus. Iedzīvotāju vajadzības un vēlmes ir ļoti dažādas, tāpēc nav nosakāms viens piemērotākais mājokļa tips. Pilsētā ir jābūt dažādiem mājokļu piedāvājumiem. Svarīgākais akcents un uzmanība ir pievēršama apbūves izvietojumam, jo labu dzīves vidi nodrošina piemērotu un savstarpēji nekonfliktējošu dzīves vietu līdzāspastāvēšana.

Uz doto brīdi pilsētā ir negatīva attieksme attiecībā uz mazstāvu daudzdzīvokļu ēku apbūvi, bet tas vairāk ir formas, nevis funkcijas dēļ. Mazstāvu ēkas ir iespējams iekļaut pilsētas vidē, tās varētu būt pat piemērots apbūves tips Jūrmalai, bet vairāk uzmanības jāpievērš to vizuālajam veidolam un novietojumam, tādejādi apmierinot piedāvājumu arī pēc ekskluzīviem dzīvokļiem, kādu šobrīd Jūrmalā joprojām trūkst. Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas ir pārejas forma starp savrupmāju un daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves veidu un dzīves vidi. Kopumā homogēnas mazstāvu daudzdzīvokļu apbūves teritorijas nav raksturīgākais apbūves veids Jūrmalā un esošajā plānā tādu ir salīdzinoši neredzams, bet ir izvērtētas iespējas atsevišķās pilsētas daļās, galvenokārt jauktas dzīvojamās apbūves teritorijās, šādu apbūves tipu atļaut, tādejādi veidojot pievilcīgu, jauktu pilsētas vidi, bet nodalot to no savrupmāju apbūves teritorijām.

Laika posmā pēc 2000.gada kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums, ēku apjomi un funkcijas. Funkcionāli apbūvi Oskara Kalpaka prospektā veido ne tikai viengimeņu dzīvojamās ēkas, bet arī mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve un sabiedriski objekti.



*Detālplānojuma teritorijai piegulošais Lielupes tenisu centrs.*



Savrupmāju un mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve pie O.Kalpaka prospekta



Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve O. Kalpaka prospektā 6 un 8.



Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve O.Kalpaka prospektā 20/22

Perspektīvi kvartālā starp P.Stradiņa ielu, Vindu ielu un Mežotnes ielu tiek plānots attīstīt sporta objektu ar maksimālo stāvu skaitu 3,5 stāvi un pieļaujamo augstumu 15m. Tā kā perspektīvi detālplānojuma teritorijai piegulošajos zemesgabalos tiek plānota daudzstāvu apbūve, tad uzskatām, ka pašā detālplānojuma teritorijā ir pieļaujama apbūve līdz 3 stāviem. Ēkas augstums tiek noteikt 12m, kas ir raksturīgi arī blakus esošo savrupmāju augstumiem.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 12/14 nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus. Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta būvlaide gar Oskara Kalpaka prospektu – 3m attālumā no prospekta sarkanās līnijas. Teritorijai tiek noteikta apbūves līnija, kas ir 4m attālumā no blakus esošo zemesgabalu robežām, šo teritorijas daļu iesakām saglabāt kā zaļo bufera zonu – labiekārtojuma teritoriju, un apbūves izvietojuma zona.

Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu.

Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie ēku apjomu projektēšanas. Ieteicams veidot vizuāli dalītus arhitektoniskus apjomus, kas ļautu apbūvei iekļauties kopējā meža un pieguļošajā apbūves ainavā. Lai maksimāli izmantotu zemesgabala brīvo teritoriju zaļajai zonai, autostāvvietas tiek ieteikts izvietot zem ēkas.

Plānojot apbūvi maksimāli jāsauglabā zemesgabalā esošos kokus, it īpaši ievērojama vecuma priedes, kuru diametrs pārsniedz 55cm. Ēku novietnes skici stadijā saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku ciršanas komisijā. Ņemot vērā teritorijas izbūves laikā veicamos darbus (ēku un komunikāciju izbūve, labiekārtošana, u.c.), teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Veicot teritorijas labiekārtošanu nav pieļaujams apstādījumu veidošanā izmantot svešzemju augu sugas. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 16.03.2006 Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu nr.6 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu uzturēšanas un aizsardzība” prasības.

Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem.

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām. Žogam stilistiski jābūt saskaņotam ar ēku arhitektūru, vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

### ***1.5.3. Piekļūšana.***

Piekļūšana detālpārplānojuma teritorijai tiek noteikta no Oskara Kalpaka prospekta. Izstrādājot apbūves projektu, ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un virszemes īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; iebrauktuves un izbrauktuves pazemes autostāvvietās; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā un teritorijas iekšējos ceļus precīzē tehniskā projekta stadijā.

Veicot ielas un laukumu izbūvi, jāievēro MK noteikumi Nr. 1148 „Vietējās pašvaldību teritorijas plānošanas noteikumi”, Būvniecības likuma, likuma „Par autoceļiem”, „Aizsargjoslu likuma”, spēkā esošo ceļu projektēšanas noteikumus un standartus LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi).

### ***1.5.4. Pasākumi ugunsdrošībai.***

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Mežotnes ielā, saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. Ugunsdzēsības hidrants izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158.punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-07 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

### ***1.5.5. Meža zemes transformācija.***

Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem teritorijas daļu 0.01ha platībā aizņem meža zeme. Plānotās apbūves izvietošana ir pieļaujama šīs meža zemes transformācija.

Transformējamo meža zemes platību nosaka apbūves tehniskā projekta izstrādes gaitā. Meža zemes transformācija ēku, pievadceļu un inženierkomunikāciju būvniecībai ir jāveic atbilstoši 2004.gada 28.septembra Ministru kabineta noteikumu Nr.806 „Meža zemes transformācijas noteikumi” nosacījumiem.

### ***1.5.8. Sociālās infrastruktūras aprēķins.***

Teritorijā attīstot mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvi iespējams izbūvēt apm.1600kv.m lielu platību., plānotais dzīvokļu skaits apm.18 dzīvokļi ar vidējo platību 70kv.m. Taču veicot projektēšanas darbus šie apjomi var mainīties.

Saskaņā ar Latvijas banka datiem, pēc mājsaimniecību budžeta apsekojuma rezultātiem 2011.gadā vidējais mājsaimniecības lielums Latvijā bija 2.3 cilvēki. Aprēķinātais iedzīvotāju skaits apm. 41 iedzīvotājs.

*Sociālās infrastruktūras aprēķins. Tabula Nr.4.*

<b>Nepieciešamais sociālās infrastruktūras objektu lielums:</b>	<b>Kv.m., uz iedzīvotājiem 41</b>	<b>Nodrošinājums</b>
1. Minimālais apzaļumojums 5000m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	205	tiek nodrošināts
2. Saimniecības zonas 300m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	12	platība rezervēta, projektējamā tehniskajā projektā
3. Bērnu rotaļu laukumi 350- 700m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	14-29	platība rezervēta, projektējamā tehniskajā projektā
4. Sporta laukumi 1000m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	41	platība rezervēta, projektējamā tehniskajā projektā
5. Pamatskola 100 vietas uz 1000 iedzīvotājiem	4	Iedzīvotāju skaits nepietiekams jaunas skolas būvniecībai.
6. Bērnodārzi 1 vietas uz 15 iedzīvotājiem	3	Iedzīvotāju skaits nepietiekams jauna bērnodārza būvniecībai.
7. Veselības aprūpe 280 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	11	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.
8. Tirdzniecība un pakalpojumi 100- 120 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	4-5	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.
9. Sporta zāles 60- 80 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem (viena 540 m <sup>2</sup> sporta zāle uz 2000- 5000 iedzīvotāju)	2-3	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.

No sociālās infrastruktūras aprēķina secināms, ka detālplānojuma teritorijā, ja tiek realizēta apbūve visā teritorijā, nav nepieciešami lieli sociālās infrastruktūras objekti. Taču to apjoms izvērtējams kontekstā ar apkārtējo teritoriju attīstību, jo atsevišķu objektu būvniecība detālplānojuma teritorijā nav iespējama, ja netiek nodrošināts pietiekams iedzīvotāju skaits.

## 1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām. MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās".

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu piekļūšanu.

### 1.6.1. Elektroapgādes tīkli.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietošanu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0.42kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānojot zemesgabala apbūvi, jāsaņem esošo elektroapgādes objektu izvietošanu un jāparedz esošo elektrolīniju trašu iekļaušanu projektējamo ceļu sarkanajās līnijās.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietošana jāparedz zaļumu joslās. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu. Izstrādājot elektroapgādes projektu par transformatoru apakšstacijas novietošanu, jāslēdz servitūta līgumu starp A/S „Sadales tīkls” un zemes īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Pēc elektrotīklu izbūves, komunikācijām nosakāmas aizsargjoslas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu. Aizsargjoslu likumus nosaka, ka aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem :

(1) Aizsargjoslas gar visu veidu un jebkuras piederības elektriskajiem tīkliem, to iekārtām un būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektrisko tīklu, to iekārtu un būvju ekspluatāciju un drošību.

(2) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:

1) gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai:

a) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 2,5 metru attālumā no līnijas ass,

b) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 110 kilovoltu — 7 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas,

c) gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 330 kilovoltu — 12 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas;

3) 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;

5) ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem un transformatoru apakšstacijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

Teritorijas attīstība, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus. Plānotās slodzes katrai plānotai izmantošanai. Zemesgabala attīstītājs ir tiesīgs attīstīt jebkuru no noteiktām atļautajām izmantošanām.

Objekta raksturojums	Plānotā apbūves platība [m <sup>2</sup> ]	Objektam prognozējamā aprēķinu jauda [kW]	Slodžu maksimuma koeficients	Objektam prognozējamā vienlaicīgā aprēķinu jauda [kW]	piezīmes
Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve	2113	317	0.2	63	70kv.m. uz dzīvokli
Rindu māju apbūve	1380	100	0.8	80	5 bloki
Savrupmāja	1012			40	2 mājas
viesnīca	1656	248	0.8	198	

### 1.6.2. Elektroniskie sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem līdz esošais kanalizācijas akai Oskara Kalpaka prospektā, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Izvirzītās prasības ir ievērotas, atbilstoši detalizācijas pakāpei detālplānojuma projektos.

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelecom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173\_1\_2002 tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelecom” komunikācijas, kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli.

### 1.6.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijā plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie esošā ūdensvada Oskara Kalpaka prospektā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzētas ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Dzeramā ūdens patēriņš detālplānojuma teritorijai noteikts pielietojot LBN 221-98, LBN 222-99, kanalizācijas notekūdeņu daudzums – LBN 223-99.

#### ▪ Dzīvojamās ēkas.

Aprēķinot viena iedzīvotāja (pieņemot 2,3 cilvēkus uz vienu mājsaimniecību ar kopējo platību 70m<sup>2</sup>) ūdens patēriņš diennaktī pieņemts 150l. Ūdens patēriņa nevienmērības koeficients K<sub>dn.max</sub>=1.2, K<sub>dn.min</sub>=0.8. Aprēķinos nav

paredzēts ūdens patēriņš teritorijas laistīšanai. Ūdens patēriņš ( $m^3/dn$ ) = 6.8, maksimālais diennakts patēriņš ( $m^3/dn$ )=8.2, maksimālais ūdens patēriņš stundā ( $m^3/h$ ) – 0,9.

Viesnīca, atpūtas iestāde vai ēka brīvdienu pavadīšanai. -

Zinot plānoto objektu platību ir pieņemts, ka uz iemītnieku (kas aizņem 35m<sup>2</sup> no objekta kopējās platības) ūdens patēriņa norma būs 200 l/d un notekūdeņu daudzums būs 200 l/d.

Noteiktās patēriņa normas ietver visus papildu patēriņus (piemēram, apkalpojošais personāls, dušu lietošana, apmeklētāji, telpu uzkopšana).

Autostāvvietas -

Zinot plānoto stāvvietu kopējo platību ir pieņemts, ka ūdens patēriņa norma stāvvietas vajadzībām būs 0,5 l/m<sup>2</sup>/d un notekūdeņu daudzums būs 0,5 l/m<sup>2</sup>/d.

Ēku pievienošana pie sadzīves kanalizācijas jāparedz uz Oskara Kalpaka prospektā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

#### ***1.6.4. Lietus ūdens savākšana.***

Lietus ūdens novadīšana jāparedz uz esošo lietus kanalizāciju Oskara Kalpaka prospektā.

Grunts līmeņa paaugstināšana ēku būvniecībai nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem, kā arī tiktu saglabāts esošais kāpu reljefs.

#### ***1.6.5. Gāzes apgādes tīkli.***

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads, līdz ar to gāzes apgādi ir iespējams nodrošināt no esoša gāzes vada Oskara Kalpaka prospektā.

Tehniskie noteikumi pieslēgumiem gāzes vadam 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 tehniskā projekta stadijā, ekonomiski izdevīgākajā vietā.

#### ***1.6.6. Siltumapgādes tīkli.***

Detālplānojums neparedz pieslēguma risinājumus SIA Jūrmalas siltums piederošajiem tīkliem. Lai izvēlētos optimālāko un efektīvāko siltumapgādes veidu, tehniskā projekta ietveros veicama objekta siltumapgādes sistēmu variantu tehnisko, vides un ekonomisko salīdzinājumu t.sk, izvērtējot iespēju izmantot atjaunojamus energoresursus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus), nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.

Siltumapgādes 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”.