

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Piestātnes ielai 6/14 (kadastra Nr.13000081609) uzsākta pamatojoties zemesgabala īpašnieces Tatjanas Solovjovas iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 30.augusta lēmuma Nr.483 (protokols Nr.14, 33.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14”.

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas 2009.gada 6.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.1148 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi” prasībām.

2012.gada 19.oktobrī stājās spēkā Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, ar kuriem tika atzīti 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. 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 noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

2012. gada 11. oktobrī tika pieņemts lēmums Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Saskaņā ar šo noteikumu 472. punktu „Detālplānojumus, kuru izstrāde ir uzsākta pirms šo noteikumu spēkā stāšanās var turpināt izstrādāt atbilstoši izsniegtajam darba uzdevumam”.

Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam (Saistošie noteikumi Nr. 19, 12.07.2007.) prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās, līdz 2013.gada 23.oktobrim.

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

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra 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:***

- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvalde;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;

- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA “Lattelecom”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- SIA „Jūrmalas Siltums”;
- 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 dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija.

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

• Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (teritorija apsekota 28.09.2012. vides eksperte E.Grolle Sert.nr.003., izsniegts 05.10.2012.);

• Detālplānojums izstrādāts uz 2013.gadā atjaunota un Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā

***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 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Zemes ierīcības plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Ielu šķērsprofili”. 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**, kurš ietver pārskatu par detālplānojuma izstrādi, paziņojumus un publikācijas presē, paziņojumus nekustama īpašuma un detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemes īpašniekiem, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, kā arī pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu kopijas un citu dokumentus, kas nepieciešami detālplānojuma izstrādei.

## 1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

Projekta mērķis ir izvērtēt zemesgabalu sadales iespējas, nosakot jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus un esošās apbūves rekonstrukcijas nosacījumus, detalizējot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalos, vadoties no Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

### 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,
- zemesgabalu veidošanas nosacījumus,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus,
- inženiertehniskās apgādes risinājumus,
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus,
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes) aprēķinus.

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

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

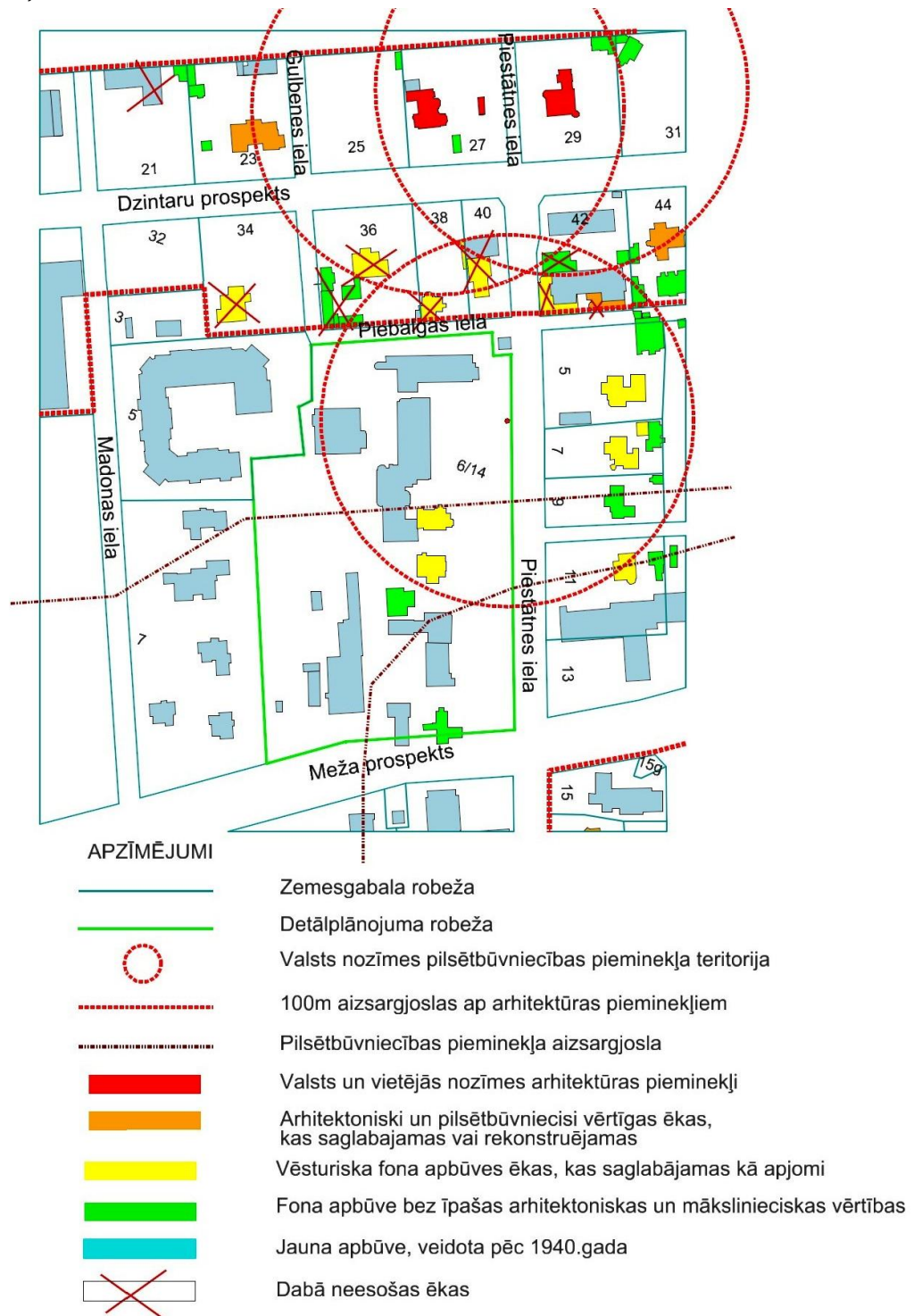
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu (2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19) zemesgabals Piestātnes ielā 6/14 atrodas Jauktā darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J), daļēji valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas 100m aizsargjoslā un daļēji ūdens ņemšanas dziļurbuma aizsargjoslā.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr1.

Jūrmalas pilsētas teritorijas 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 ar Jūrmalas pilsētas domes Saistošajiem noteikumiem Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāna) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Apbūves noteikumos jaukta 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.



Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.2.

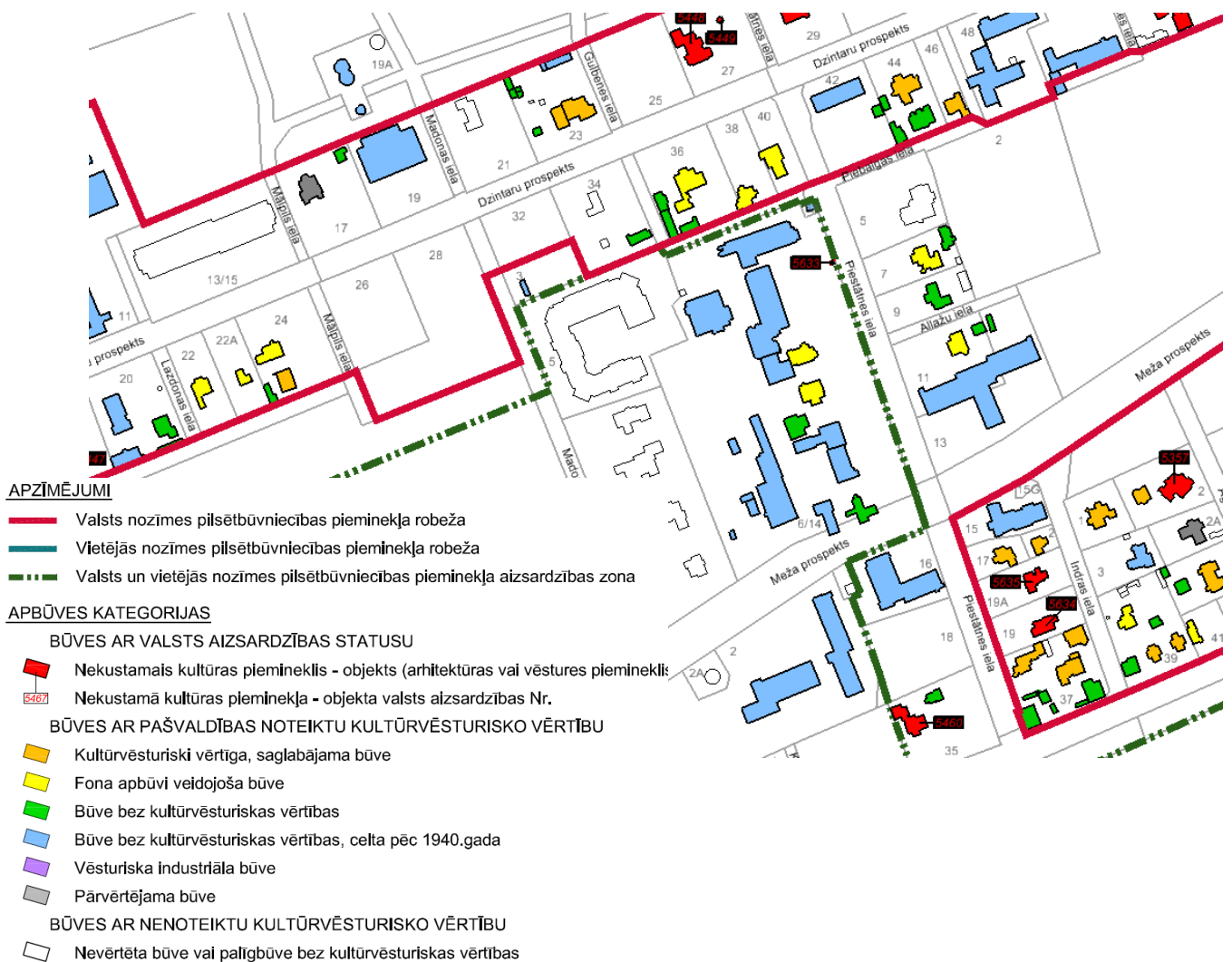
Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā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

Teritorija daļēji (2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19) atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Dubultu- Majoru- Dzintaru- Bulduru- Lielupes vasarnīcu rajoni (valsts aizsardzības Nr.6083) 100m aizsargjoslā – Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā. Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi nepieļauj mazstāvu daudzdzīvokļu un rindu māju būvniecību Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Būvnoteikumu) 7.7.2.punkta (3) apakšpunkts nosaka iespēju plānot:

- 1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, mazstāvu daudzdzīvokļu māju, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);
- 2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums, rindu māju, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (Būvnoteikumu) 7.7.8.punkta (5) apakšpunkts nosaka, ka Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijās izstrādājot detālplānojumu, jāprecizē darījumu un sabiedrisko iestāžu novietojumu vietas.



*Vēsturiskās apbūves izvērtējums saskaņā ar 11.10.2012, saistošiem noteikumiem Nr.42.*

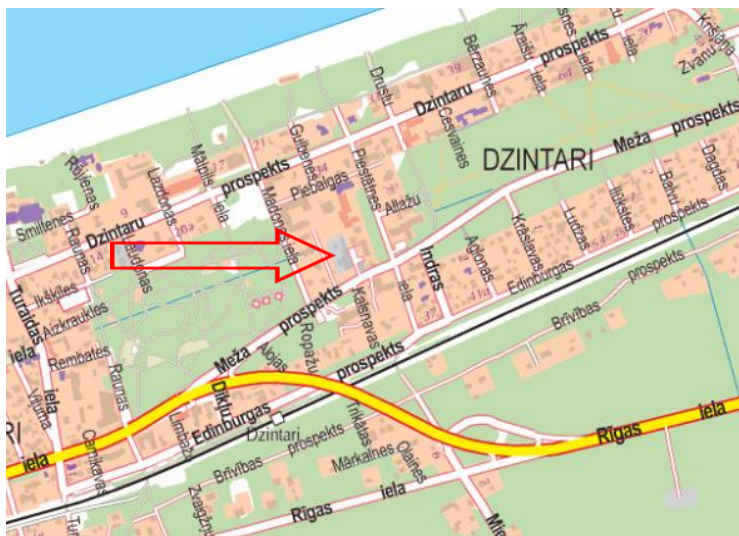
Saskaņā ar 2012. gada 11. oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” detālplānojuma teritorija neatrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas aizsargjoslā.

Jūrmalas arhitektūras pieminekļu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) līdz šim ir noteiktas atbilstoši Aizsargjoslu likumam – 100m rādiusā ap pieminekli. Gatavojot jauno Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, ir izvērtēta situācija kultūras mantojuma aizsardzības jomā, tostarp, izstrādāts arhitektūras un vēstures pieminekļu individuālo aizsargjoslu projekts. Gadījumos, kad neliels objekts atrodas lielā zemes vienībā, aizsargjoslas robeža ir projektēta līdz ar pieminekļa zemes vienības robežu. Šādi noteikta aizsargjosla ir detālplānojuma teritorijā esošajai lapenei 13000081609019(valsts aizsardzības Nr.5633).

Vietējās nozīmes kultūras pieminekļa "Lapene" Piestātnes iela 6/14, Jūrmalā (valsts aizsardzības Nr. 5633) individuālā aizsargjosla (aizsardzības zona), M 1:2000.



#### 1.4.2. Teritorijas novietojums.



Plānojamā teritorija 27873kv.m. kopplatībā atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, teritorijā starp Piestātnes ielu, prospektu, Madonas ielu un Meža prospektu.

Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.



Saskaņā ar vēsturiskajiem zemesgabalu plāniem detālplānojuma teritorijā bija savrupmāju apbūve un regulāra apbūves zemesgabalu struktūra Piestātnes ielas abās pusēs. Meža prospekts, Piestātnes ielas apbūves zonā, veido sašaurinājumu. Šobrīd, pēc Meža prospekta paplašināšanas ēka pie Meža prospekta atrodas ielu sarkanajās līnijās. Veicot garāžas ēkas kad.nr.13000081609016 un kopmītnes ēkas kad.nr.13000081609015 rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktā būvlaide no Meža prospekta sarkanajām līnijām.

Vēsturiskā apbūves struktūra ir likvidēta, realizējot Padomju laika apbūvi.

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
Piestātnes iela 6/14	13000081609	TATJANA SOLOVJOVA	3623
		LATVIJAS VALSTS IEKŠLIETU MINISTRIJA	24250
		<b>KOPĀ</b>	<b>27873</b>

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašumu piederības ir privātipašums.  
**Kadastra informācijas sistēmā reģistrētais lietošanas mērķis** 0901- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve

Nr.p.k.	Kadastra Nr. 1300 008 1609...	Ēka	Apbūves laukums kv.m	Ēkas apjoms kub.m
1.	13000081609001	Viesnīca	813,3	10229
2.	13000081609010	Siltumnīca	50,2	131
3.	13000081609016	Garāža	201,9	617
4.	13000081609019	Lapene	5,9	18
5.	13000081609020	Lapene	4,8	14
6.	13000081609032	Garāža - katlu māja	987	4017
7.	13000081609040	Šķūnis	16	48
8.	13000081609041	Šķūnis	19,5	49
9.	13000081609042	Saimniecības ēka	40,4	103
10.	13000081609043	Šķūnis	57,1	180
11.	13000081609003	Viesnīca	1034,9	10917
12.	13000081609004	Ēdnīca	607,6	6343
13.	13000081609008	Viesnīca	204,5	1389
14.	13000081609011	Administratīvā ēka	206,9	1103
15.	13000081609012	Mācību korpuss	187,7	811
16.	13000081609013	Ārstniecības ēka	399,6	2708
17.	13000081609015	Kopmītne	183,2	776
18.	13000081609030	Ārstniecības ēka	310,2	1933
19.	13000081609031	Klubs	304,4	2791
			<b>KOPĀ: 5635.1</b>	

Esošais apbūves blīvums - 20.22%



Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka vairāki faktori:

- *sasniedzamība*- teritorijai ir laba sasaiste ar galvaspilsētu, tostarp ar Rīgas lidostu, autoceļa un dzelzceļa līnijas tuvums.
  - 25 km attālums līdz Rīgas centram, sasniegams 30 minūšu laikā ar automašīnu;
  - 2 km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram - Majori, sasniegams 5 minūšu laikā ar automašīnu;
  - 16 km attālums līdz starptautiskai lidostai „Rīga”, sasniegama 18 minūšu laikā ar automašīnu;
- *novietojums*:
  - maģistrālās ielas tuvums, teritorija piekļaujas maģistrālajai ielai, kas arī kalpo kā galvenā pilsētas maģistrāle savienojot detālplānojuma teritoriju ar Jūrmalas dažādiem rajoniem, Rīgu un citām republikas pilsētām.
  - apmēram 500m attāluma atrodas pludmale –Rīgas jūras līcis;
  - 100m attālumā atrodas Dzintaru Mežaparks.

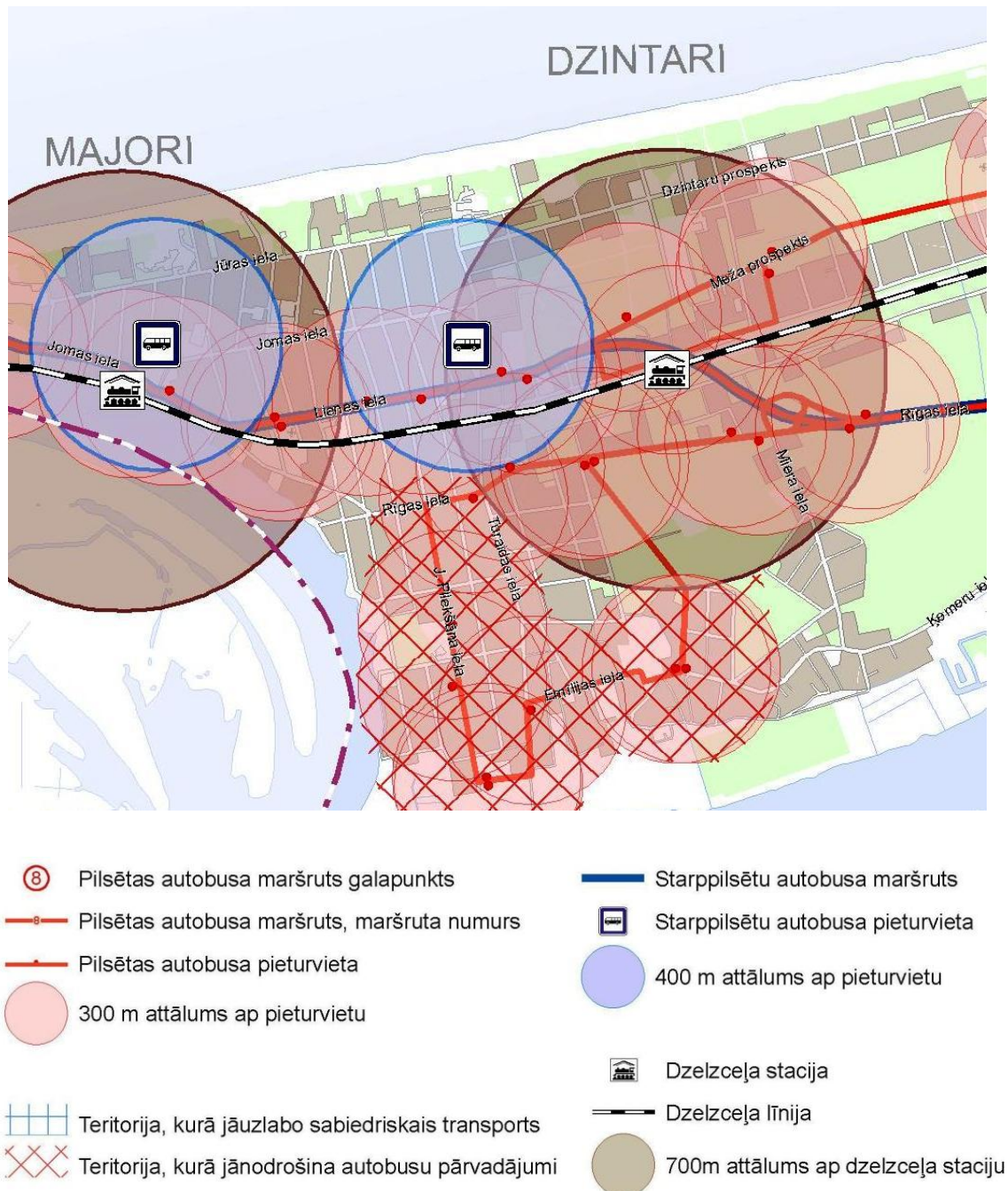


Ielu klasifikācijas shēma, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”.

- *piekļūšana* –150m attālumā atrodas sabiedriskā transporta autobusa pieturvieta. Dzintaru teritorijas sasniedzamība ar sabiedrisko transportu ir laba. Sabiedriskā transporta sistēmas mugurkaulu veido cauri tam esošā piepilsētas autobusu satiksmes līnija, kā arī Starppilsētu autobusu satiksmes līnija, nodrošinot satiksmi starp Jūrmalas pilsētas dzīvojamiem rajoniem, kā arī ar Rīgu un citām Latvijas pilsētām (Talsi, Kolka, Roja, Engure, Ventspils, Tukums, Kandava u.c.).

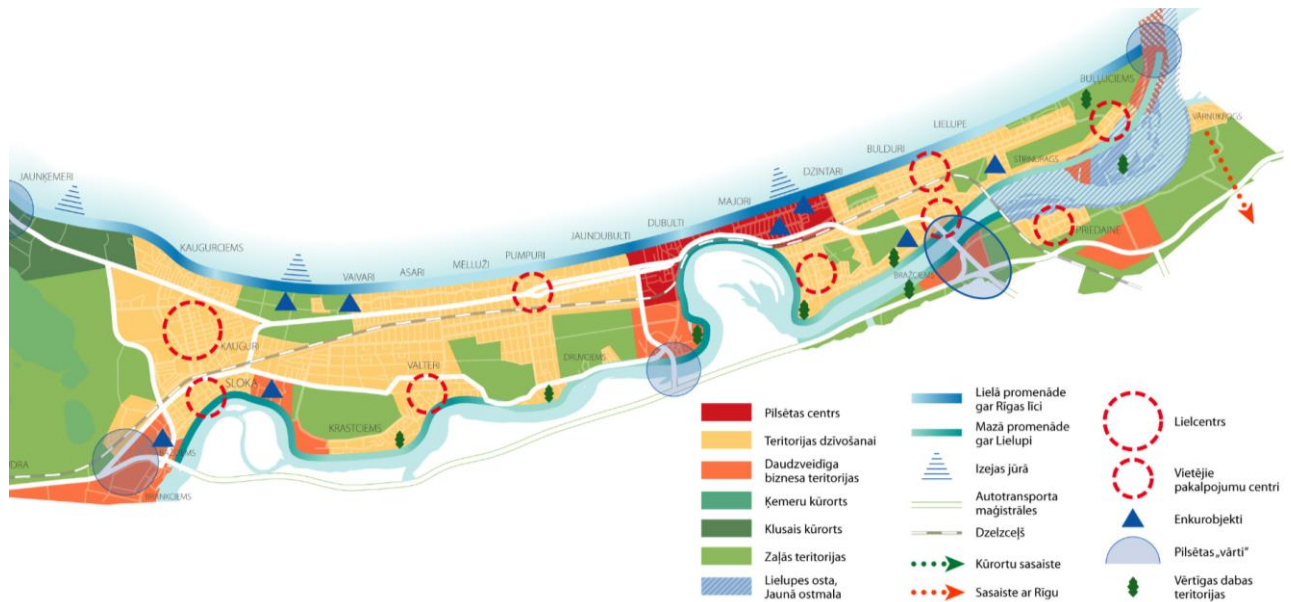
Pilsētas teritoriju šķērso dzelzceļa līnija Rīga – Tukums, kas ir daļa no Rīgas piepilsētas elektrificētā dzelzceļa tīkla. Elektrovilcienu maršrutu galapunkti - Dubulti, Sloka, Ķemeri un Tukums. Pašlaik katrā virzienā kursē vairāk, kā 40 vilcieni dienā (ik 20-25 min.). Dzelzceļa pakalpojumi atrodas turpat Dzintaros, kas ir apmēram 600m attālumā no detālplānojuma teritorijas. Braucot ar vilcienu Rīgu var sasniegt 25minūtēs, Majorus – 4minūtēs, bet Tukumu – 50minūtēs.

Detālplānojuma teritorija atrodas dzelzceļa stacijas Dzintari tiešā tuvumā.



*Sabiedriskā transporta satiksmes pieejamības shēma.  
 Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums 2009.-2021.gadam, „Grupa 93”. Shēma Nr.4.*

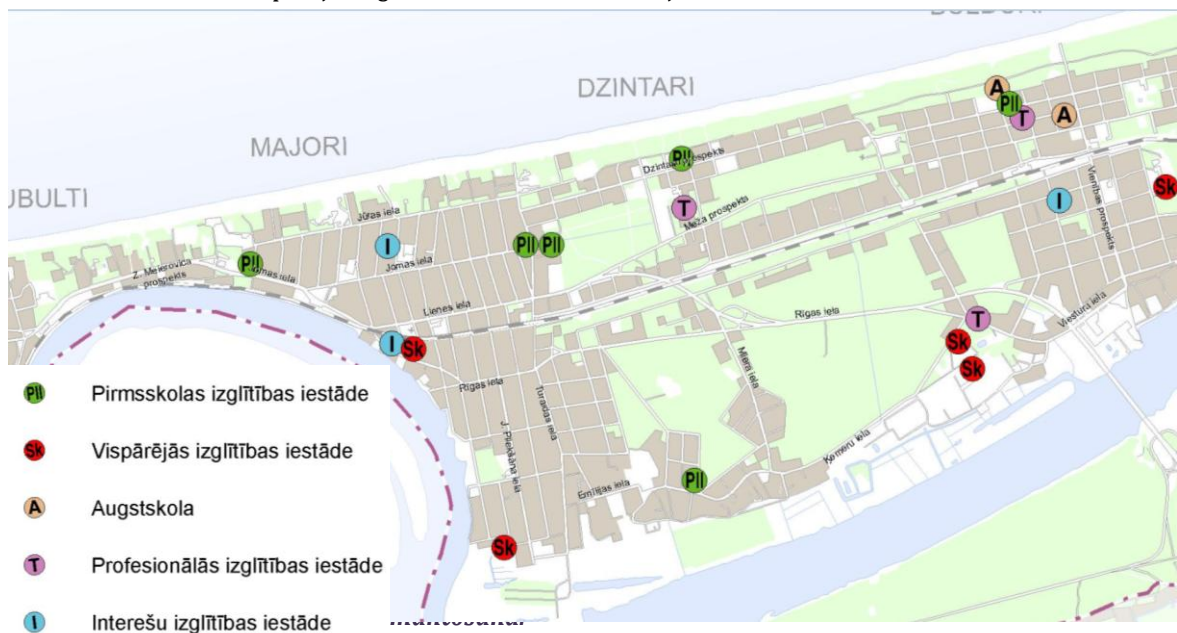
Jūrmalas pilsētas telpiskās attīstības perspektīvas kartoshēma apliecina teritorijas attīstības priekšrocības. Detālplānojuma teritorija norādīta, kā teritorija dzīvošanai un piekļaujas pilsētas centra teritorijai.



*Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva*

Detālplānojuma teritorija atrodas tūrisma piedāvājuma prioritārajā teritorijā.

- *Kūrorta un tūrisma infrastruktūras nodrošinājums* – detālplānojuma teritorijas turpmāko attīstību labvēlīgi iespaido arī tas, ka netālu atrodas labiekārtota Dzintaru Mežaparka teritorija.
- sociālā infrastruktūra – izglītības iestādes. Izglītības iestāžu izvietojums un pieejamība ir svarīgs dzīvojamās vides kvalitātes aspekts.
  - Pirmskolas izglītības iestādes. Jūrmalas pilsētā ir 10 pašvaldības pirmsskolas izglītības iestādes (PII). Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā teritorijā atrodas vairākas pirmskolas izglītības iestādes. Tuvākā vispārējās izglītības iestāde atrodas Majoros.



## Teritorijas ainavas un apkārtējās apbūves fotofiksācija



Plānotā apbūves vieta, skats uz blakus zemesgabalā  
Madonas ielā 5 esošo apbūvi



Apbūve Piestātnes ielā, pretī detālplānojuma teritorijai



Apbūve blakus zemesgabalos Madonas ielā un Dzintaru  
prospektā, skats no detālplānojuma teritorijas



Apbūve Meža prospektā, pretī detālplānojuma teritorijai



Apbūve Meža prospektā, pretī detālplānojuma teritorijai



Lapene kad.nr. 13000081609020



Lapene kad.nr. 13000081609019



Vietējas nozīmes kultūras piemineklis „Lapene”  
valsts aizsardzības Nr.5633



Plānotais zemesgabals Meža prospektā 1A  
ūdens urbuma uzturēšanai



Plānotais zemesgabals Meža prospektā 1,  
Nojaukamās palīgceltnes- siltumnīca un saimniecības ēka



Zemesgabalā esošais piebraucamais ceļš,  
skats no Meža prospekta



Zemesgabalā esošais piebraucamais ceļš



Zemesgabalā esošā saimniecības ēka  
kad.nr.13000081609032



Esošā saimniecības ēka  
kad.nr. 13000081609032



Esošā saimniecības ēka  
kad.nr. 13000081609032



Zemesgabalā esošā ēka  
kad.nr.13000081609011



Zemesgabalā esošā ēka  
kad.nr.13000081609008



Zemesgabalā esošā ēka  
kad.nr.13000081609003



Zemesgabalā esošā viesnīcas ēka



Viesnīcas ēka, kad.nr.13000081609001  
Skats no iekšpagalma



Ēdnīcas ēka, kad.nr.13000081609004  
Skats no iekšpagalma



Skats no iekšpagalma



Ēdnīcas ēka, kad.nr.13000081609004,  
skats no Piebalgas ielas puses



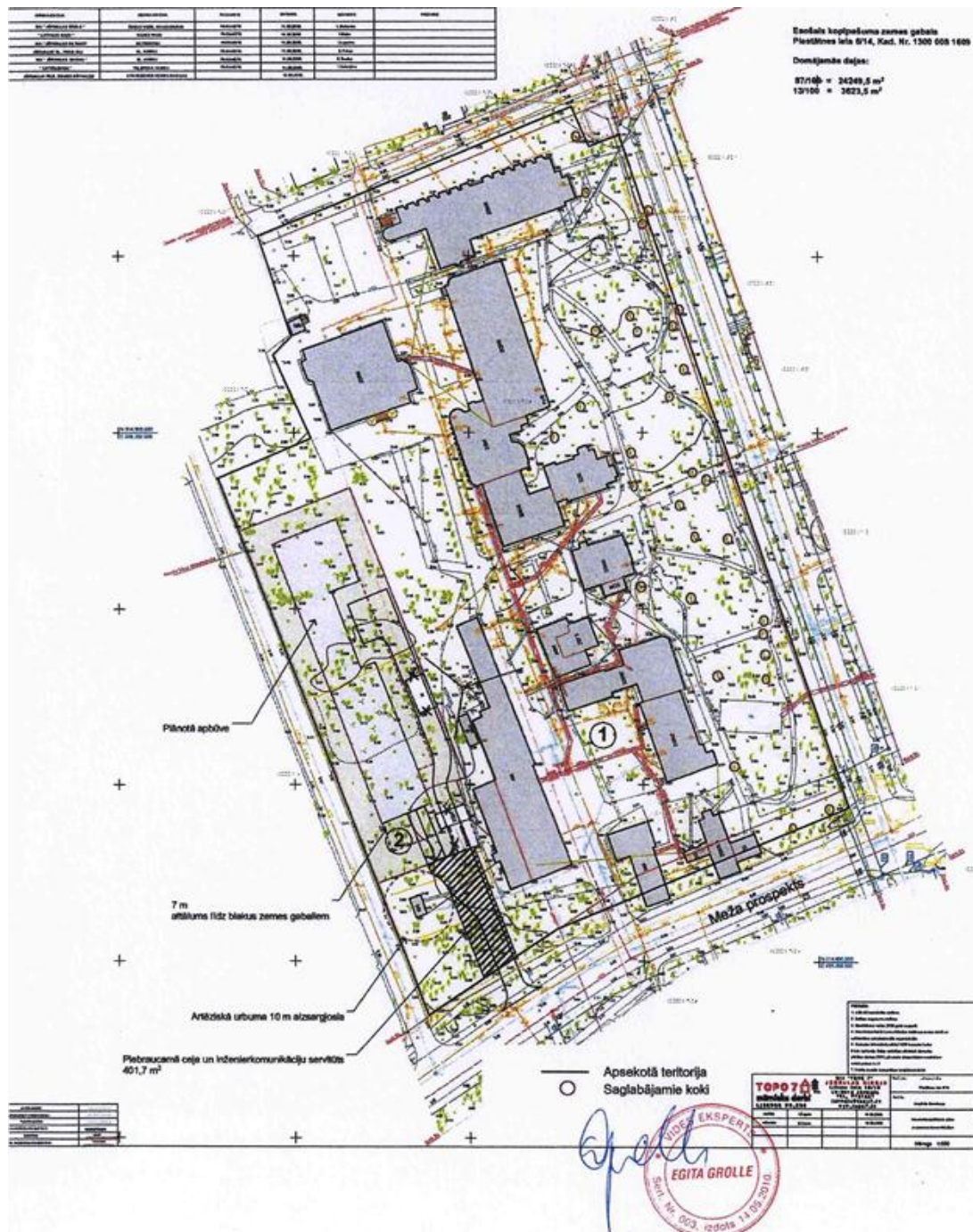
Ēka, kad.nr.13000081609012

Detālplānojuma teritorija atrodas Dzintaros starp darījumu iestāžu – viesu namu apbūvi Madonas ielā 7, mazstāvu daudzdzīvokļu apbūvi Madonas ielā 5. Blakus kvartālos starp Piebalgas ielu un Dzintaru prospektu, savrupmāju vietā ir akceptēta mazstāvu daudzdzīvokļu ēku un darījumu iestāžu apbūve. Piestātnes ielā starp Piebalgas ielu un Allažu ielu atrodas savrupmāju apbūve, starp Allažu ielu un Meža prospektu- gan savrupmāju, gan sabiedriskā apbūve.

Detālplānojuma teritorijai veikta bioloģiskā izpēte un sniegts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (teritorija apsekota 28.09.2012. vides eksperte E.Grolle Sert.nr.003., izsniegts 05.10.2012.);

Saglabājamie koki atrodas teritorijas austrumu daļā pie Piestātnes ielas. Plānotā zemesgabala Meža prospektā 1 daļā rietumu pusē esošais zālājs aizaudzis ar koku un krūmu sugām. Plānotā apbūve paredzēta teritorijas rietumu daļā ar bērziem un kārkliem aizaugušajā platībā. Apbūves rezultātā bioloģiskās daudzveidības ziņā neradīsies būtisks kaitējums dabas videi. Bioloģiskās izpētes pilnu materiālu skatīt sadaļā – Citi dokumenti.

Saskaņā ar VMD Rīgas reģionālās virsmežniecības 2012.gada 19.oktobra nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr.5.7.-7/1602 zemesgabalam Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 sastopamo koku kopums atbilstoši Meža likuma kritērijiem nav definējams kā meža zeme un mežs.





#### 1.4.4. Piekļūšana.

Piekļūšana teritorijai ir ērta. Teritorijas dienvidu robeža robežojas ar pilsētas maģistrālo ielu Meža prospektu. Ielai ir asfalta segums un gājējiem paredzēta ietve. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Meža prospekts ir galvenā maģistrālā iela, kura nodrošina transporta sakarus starp pilsētas teritorijām un centriem, kā arī citām maģistrālēm un autoceļiem. Sarkano līniju platums ir 30m, kuras apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Ir esoša transporta iebrauktuve zemesgabalā no Meža prospekta.

Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža robežojas ar Piestātnes ielu. Piestātnes iela ir vietējas nozīmes dzīvojamā iela. Ielai ir asfalta segums un gājējiem paredzēta ietve. Ir esoša gājēju piekļūšana zemesgabalam no Piestātnes ielas.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robeža robežojas ar Piebalgas ielu. Piebalgas iela ir vietējas nozīmes dzīvojamā iela. Ielai ir asfalta segums, gājēju ietve nav izbūvēta. Ir esoša transporta iebrauktuve zemesgabalā no Piestātnes ielas.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Piestātnes iela un Piebalgas iela ir Vietējās nozīmes dzīvojamās ielas, kas nodrošina gājēju un transporta kustību dzīvojamās apbūves teritorijās. Sarkano līniju platums Piestātnes ielai ir 19m, Piebalgas ielai ir 10m.



Piestātnes iela pie detālplānojuma teritorijas



Piebalgas iela pie detālplānojuma teritorijas



Piebalgas iela pie detālplānojuma teritorijas, skats uz blakus esošo apbūvi Madonas ielā 5



Meža prospekts pie detālplānojuma teritorijas



Plānotā iebrauktuve no Meža prospekta zemesgabalam Meža prospektā 1

#### 1.4.5. Esošā inženierapgāde.

Meža prospektā zemesgabala robežās ir izbūvēti sadzīves kanalizācijas tīkli, ūdensvads, vidēja spiediena gāzesvads, elektronisko sakaru tīkli, elektrotīkli un ielas apgaismojums.

Piestātnes ielā zemesgabala robežās ir izbūvēti sadzīves kanalizācijas tīkli, ūdensvads, elektronisko sakaru tīkli, elektrotīkli un ielas apgaismojums.

Piebalgas ielā zemesgabala robežās ir izbūvēti sadzīves kanalizācijas tīkli, elektrotīkli un ielas apgaismojums.

#### 1.4.6. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA JŪRMALĀ, PIESTĀTNES IELĀ 6/14 APGRŪTINĀJUMI	
Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas	
11010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5km ierobežotas saimnieciskās darbības zona
14010102	Pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijas aizsargjosla
14010102	100m aizsargjosla ap vietējās nozīmes arhitektūras pieminekli
11090100	Stingra režīma aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu
Ekspluatācijas aizsargjoslas	
12030100	Aizsargjosla gar ielu - sarkanā līnija
12040100	Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju
12040200	Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju
12050200	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju
12050601	Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem
12060100	Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi
12010101	Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu
12010300	Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu
12080101	Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu

Pamatojoties uz Latvijas Vides ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 2013.gada 11.janvāra izziņu Nr.4-6/96, stingra režīma aizsargjoslas rādiuss ap ūdensapgādes urbumu nr.50436 ir 10m. Skatīt izziņu sadaļā – Citi dokumenti.

## 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA PAMATOJUMS.

Jūrmalas apbūves raksturu nosaka virkne faktoru - vēsturiskā pilsētas veidošanās un pilsētībūvniecības tendences, valsts varas maiņas un nekustamā īpašuma tirgus. Teritorijas plānojuma ietvaros tiek piedāvāts piemērotāko mājokļu tipu izvērtējums Jūrmalas pilsētai - savrupmājas, mazstāvu apbūve vai daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve. 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 nekonfliktējoši dzīves veidu līdzsastāvēšana.

Mazstāvu ēkas ir iespējams iekļaut pilsētas vidē, tās var būt pat piemērots apbūves tips Jūrmalai, bet vairāk uzmanības jāpievērš to vizuālajam veidolam un novietojumam, tādējādi apmierinot piedāvājumu arī pēc komforta ekonomiskās klases 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 nedaudz, bet ir izvērtētas iespējas atsevišķās pilsētas daļās, galvenokārt jauktas dzīvojamās apbūves teritorijās, šādu apbūves tipu atļaut, tādējādi veidojot pievilcīgu, jauktu pilsētas vidi, bet nodalot to no savrupmāju apbūves teritorijām.

## 1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

### 1.6.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19) 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 zemesgabaliem Meža prospektā 1 un Piestātnes ielā 6/14 ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
<b>VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:</b>		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	<b>(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</b> 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	<b>(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:</b> 1) viesnīcas ēka: - viesu nams; 2) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - kempings; - tūristu mītne; - jauniešu kopmītne; - ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai;

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	<p>pakalpojumu objekti;                      - degvielas uzpildes stacija;                      - automašīnu tehniskās apkopes un remonta ēka.                      5) atpūtas iestāde;                      6) banku iestāžu ēka;                      7) konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēka;                      8) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums:                      - vasaras tipa kafejnīca, bufete un bārs ar vaļējām verandām;                      9) azartspēļu ēka.  <b>(2) Sabiedriskā iestāde:</b>                      1) pārvaldes iestāde;                      2) kultūras iestāde;                      3) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;                      4) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde;                      5) sporta ēka un būve;                      6) veterinārā iestāde.  <b>(3) Dzīvojamā māja:</b>                      1) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums mazstāvu daudzdzīvokļu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);                      2) atsevišķā zemesgabalā, ja to paredz detālplānojums rindu māja, (izņemot Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa un aizsargjoslas teritorijā);                      3) savrupmāja;                      4) vasarnīca;                      5) privāts mājas bērnu dārzs, kā palīgizmantošana.</p>	<p>3) atpūtas iestāde;</p> <p><b>(2) Sabiedriskā iestāde:</b>                      1) pārvaldes iestāde;                      2) kultūras iestāde;                      3) ārstniecības un veselības aprūpes iestāde;                      4) izglītības un zinātniskās pētniecības iestāde;                      5) sporta ēka un būve;                      6) veterinārā iestāde.</p> <p><b>(3) Dzīvojamā māja (tikai plānotajā zemesgabalā Meža prospektā 1.):</b>                      1) mazstāvu daudzdzīvokļu māja;                      2) rindu māja;                      3) savrupmāja.</p>
<p>Palīgizmantošana</p>	<p>1) saimniecības ēka;                      2) individuālā garāža;                      3) šķūnis;                      4) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);                      5) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.;                      6) siltumnīca;                      7) nojume;                      8) apsardzes ēka;                      9) publiskās tualetes ēka;                      10) telpas individuālā darba vajadzībām.</p>	<p>1) saimniecības ēka;                      2) individuālā garāža;                      3) ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);                      4) nojume;                      5) telpas individuālā darba vajadzībām;                      6) apsardzes ēka.</p>

<b>Nosacījumi</b>	<b>Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības</b>	<b>Detālplānojuma risinājums</b>
Apbūves blīvums:	Darījumu un sabiedriskām iestādēm – 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai - 30%; Rindu māju apbūvei - 30%; Savrupmāju apbūvei -20%.	Atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām.
Apbūves intensitāte	Darījumu un sabiedriskām iestādēm – 90%; Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 115%; Rindu māju apbūvei - 75%; Savrupmāju apbūvei -55%.	Atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām.
Maksimālais stāvu skaits:	Darījumu, atpūtas un sabiedriska rakstura iestādēm - 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām - apbūvei 4 stāvi , ieskaitot jumta stāvu. Rindu māju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi) Savrupmāju apbūvei - 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei - 12 m.	Atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām.  Veicot rekonstrukciju ( <u>zemesgabalā Piestātnes ielā 6/14</u> ), atļauts saglabāt esošo stāvu skaitu un ēkas augstumu viesnīcas ēkām kad.nr.13000081609001, kad.nr.13000081609003 un ēdnīcai kad.nr.13000081609004.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Darījumu un sabiedriskām iestādēm – 30%; Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai- 30%; Rindu māju apbūvei - 30%; Savrupmāju apbūvei -50%.	Atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām.

**Atļautā izmantošana zemesgabalam Jūrmalā, Meža prospektā 1A (812kv.m):**

(1) Atļautā izmantošana:

- 1) inženiertehniskās infrastruktūras objekta uzturēšanas un apkalpes būve;
- 2) piebrauktuves izveide;
- 3) apstādījumu ierīkošana;

(2) Zemesgabala apbūves rādītāji:

- 1) maksimālais apbūves blīvums 30%;
- 2) intensitāte 30%;
- 3) brīvā zaļā teritorija- 30%.
- 4) stāvu skaits – 1 stāvs.

**1.6.2. Zemesgabalu veidošana.**

Detālplānojuma teritorijā zemesgabalu veidošana notiek saskaņā ar grafisko materiālu Nr.2 - „Zemes ierīcības plāns”.

Par adresu piešķiršanu jaunveidojamām zemes vienībām lēmumu pieņem Jūrmalas pilsētas dome. Detālplānojumā izstrādāts adresācijas priekšlikums plānotajiem zemesgabaliem.

Detālplānojuma teritorijā plānots izveidot trīs zemes vienības:

1. Piestātnes iela 6/14 – 23438 kv.m;
2. Meža prospekts 1 - 3623 kv.m;
3. Meža prospekts 1A - 812 kv.m.

Nr.plāna zemes gabala adrese	1. PIESTĀTNES iela 6/14	2. MEŽA prospekts 1	3. MEŽA prospekts 1A
zemes gabala platība	23438 kv.m.	3623 kv.m.	812 kv.m.
<b>APBŪVES BLĪVUMS</b>			
mazstāvu daudzdzīvokļu māja	-	30%	30% *
rindu māja	-	30%	
savrupmāja	-	20%	
darījumu un sabiedrisko iestāžu apbūve	30%	30%	
<b>APBŪVES INTENISTĀTE</b>			
mazstāvu daudzdzīvokļu māja	-	115%	30% *
rindu māja	-	75%	
savrupmāja	-	55%	
darījumu un sabiedrisko iestāžu apbūve	90%	90%	
<b>BRĪVĀ ( ZAĻĀ) TERITORIJA</b>			
mazstāvu daudzdzīvokļu māja	-	30%	30% *
rindu māja	-	30%	
savrupmāja	-	50%	
darījumu un sabiedrisko iestāžu apbūve	30%	30%	
<b>STĀVU SKAITS</b>			
mazstāvu daudzdzīvokļu māja	-	4 stāvi, ieskaitot jumta stāvu	1 stāvs *
rindu māja	-	2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi)	
savrupmāja	-	2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi)	
darījumu un sabiedrisko iestāžu apbūve	3 stāvi	3 stāvi	
<b>PIEZĪMES:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• * atļautā izmantošana - inženiertehniskās infrastruktūras objekta uzturēšanas un apkalpes būve;</li> <li>• veicot rekonstrukciju, atļauts saglabāt esošo stāvu skaitu un ēkas augstumu viesnīcas ēkām kad.nr.13000081609001, kad.nr.13000081609003 un ēdnīcai kad.nr.13000081609004.</li> <li>• veicot garāžas ēkas kad.nr.13000081609016 un kopmītnes ēkas kad.nr.13000081609015 rekonstrukciju, jāievēro detālplānojumā noteiktā būvlaide no Meža prospekta sarkanajām līnijām.</li> <li>• ievērot vietējas nozīmes kultūras pieminekļa „Lapene” Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14, ēkas kad nr.13000081609019 (valsts aizsardzības Nr.5633) individuālo aizsargjoslu (aizsardzības zonu).</li> </ul>			

### 1.6.3. Apbūves nosacījumi.

Zemes vienību plānotā sadalīšana nosaka apbūves raksturu, veidojot trīs telpiski un arhitektoniski dalītas teritorijas, katru ar autonomu piekļūšanu. Katrā no teritorijām paredzēti piebraucamie ceļi pie ēkām, inženiertehniskās infrastruktūras objektiem, kā arī labiekārtoti un apzaļumoti pagalmi.

Apbūves izvietojumu zemesgabalos nosaka noteiktās būvlandes, kā noteiktā apbūves līnija no zemesgabalu robežām.

Detālplānojuma risinājumā nav norādītas apbūves izvietojuma vietas, tās nosakāmas pie apjomu projektēšanas.

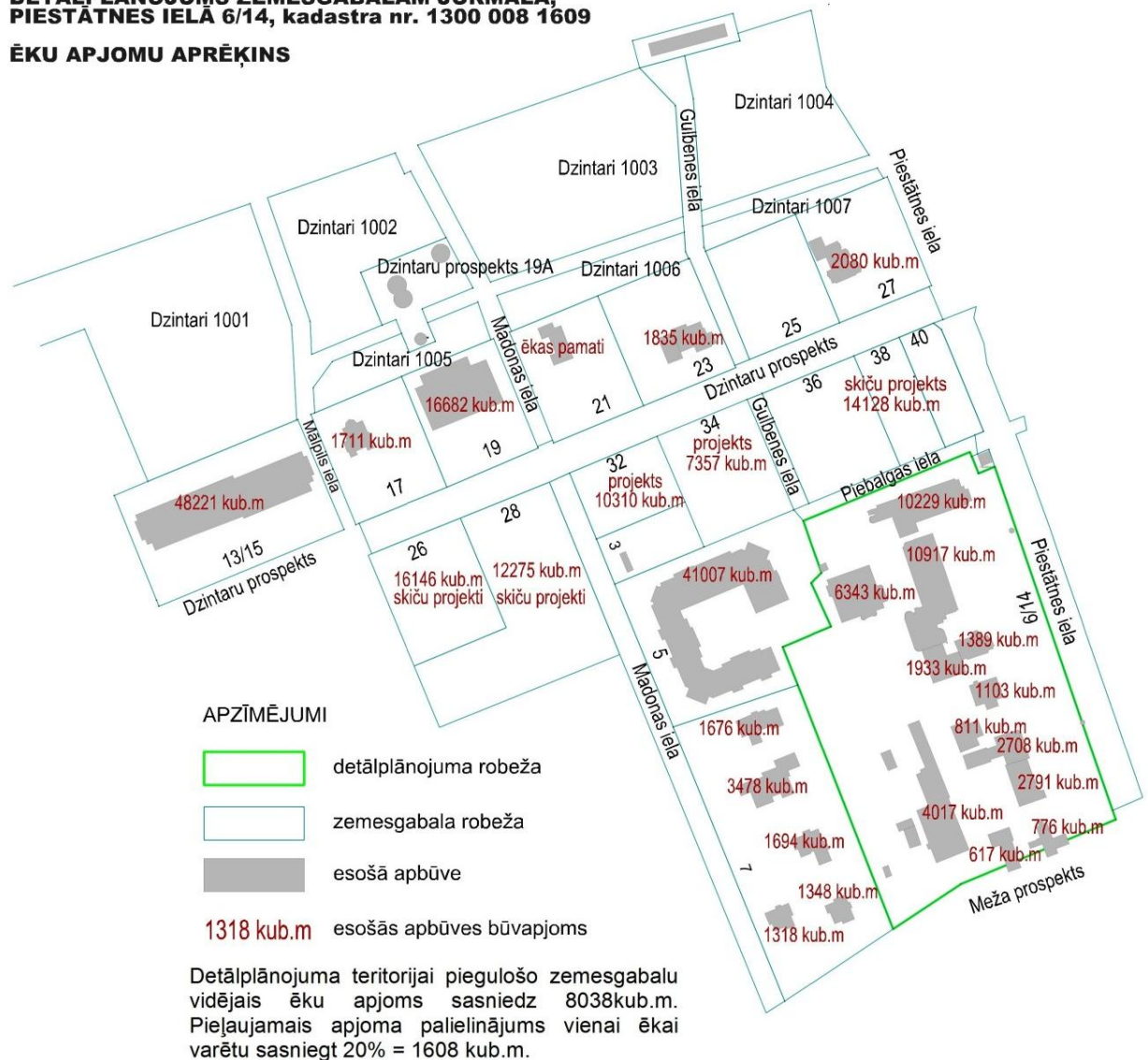
Ēku izvietojums zemesgabalos jābalsta uz ainaviski brīvu izvietojumu, tā, lai tiktu maksimāli saglabāti teritorijā augošie, vērtīgie koki un koku grupas, izvērtējot katra zemesgabala ainavas īpatnības, tādējādi ļaujot brīvās teritorijas izmantot atpūtai, labiekārtojumam un citām aktivitātēm.

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

Uz detālplānojuma risinājumā noteikto apbūves teritorijas daļu - jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorija-plānotās zemes vienības Piestātnes ielā 6/14 daļu ir attiecināmi Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1.punkts, kas nosaka, ka jauncelāmo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

#### DETĀLPLĀNOJUMS ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, PIESTĀTNES IELĀ 6/14, kadastra nr. 1300 008 1609

#### ĒKU APJOMU APRĒKINS



Detālplānojuma izstrādes laikā ir veikta vidējā apbūves apjoma analīze. Apjomu analīzē iekļauto zemesgabalu vidējais būvju apjoms sasniedz 8038kub.m (veiktā apjomu analīze ir informatīva). Apbūves izvietojums, apjomi un blīvums šajā pilsētas rajonā raksturojams kā nevienmērīgs. To iespaido dažādu arhitektūras stilu iezīmes un esošās apbūves funkcijas, līdz ar to uzskatām, ka apjomu analīze ir veicama jau pie konkrētas apbūves projektēšanas, izvērtējot jauno apjomu iekļaušanos kvartāla un kvartālam pieguļošo zemesgabalu arhitektoniskajā ainavā.

#### **1.6.4. Piekļūšana.**

Saskaņā ar detālplānojuma grafisko materiālu - „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, plānotām zemes vienībām tiek risinātas pieslēguma vietas pilsētas ielām. Plānotai zemes vienībai Meža prospekts 1 un Meža prospekts 1A piebrauktuve tiek plānota no Meža prospekta. Zemes vienībai Piestātnes ielā 6/14 saglabātas esošās piebrauktuves no Meža prospekta, Piestātnes ielas un Piebalgas ielas. Iebrauktuves zemesgabalos precīzē tehniskā projekta stadijā.

Visās apbūves teritorijās ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un darījumu objektiem, 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. Jāparedz pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu brīvu piekļuvi.

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).

#### **1.6.6. Teritorijas labiekārtojums.**

Teritorijai 2012.gada 5.oktobrī tika sniegts atzinums par teritorijā esošajām augu un biotopu sugām (atzinumu sk. Citi dokumenti). Atzinumu sniedza vides eksperte Egita Grolle. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu un biotopu sugas, līdz ar to, plānotās darbības teritorijas attīstībai (būvniecība) neradīs kaitējumu dabas videi.

Nozīmīgākā vērtība detālplānojuma teritorijā ir atsevišķās vecās priedes austrumu daļā (saglabājamie koki uzrādīti grafiskās daļas plānā – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana), kuras plānojot teritorijas apbūvi un labiekārtojumu jārespektē.

Publiskās ārtelpas galvenie elementi ir ielas, laukumi un apstādījumu teritorijas, kas veido pilsētas pamatstruktūru. Koki ir svarīga pilsētas sastāvdaļa, tā ir pilsētas vērtība, kā arī pilsētas ainavas struktūras pamatelements. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir jācenšas saglabāt un vairot esošās veģetācijas klātbūtni.

Jauno koku stādījumiem ieteicams izmantot vietējās sugas, tādējādi nodrošinot to ātru integrēšanos. Gar ceļiem stādāmas *Tilia x europea* (Holandes liepas) un *Tilia platyphyllos* (platlapu liepas). Teritorijas iekšējās zonās ieteicams stādīt *Betula pendula* (parastie bērzi), *Malus domestica* (mājas ābeles), *Padus avium* (parastās ievas), *Syringa (ceriņi)* un *Acer platanoides* (parastās kļavas).

Dzīvojamai zonai jāparedz labiekārtoti iekšpagalmi. Rekreācijas zonās jāparedz atpūtas vietas, bērnu rotaļu laukumi un pastaigu ceļiņi. Te izveidojami arī zāliena laukumi, ko var izmantot gan rotaļām gan mierīgai atpūtai pie dabas.

Bērnu rotaļu laukumi izvietojami pietiekami izsauļotās teritorijas daļās, pēc iespējas tālāk no intensīvās satiksmes. Bērnu laukumi aprīkojami ar projekta ietvaros izstrādātiem rotaļu elementiem, soliņiem, atkritumu urnām, gaismas ķermeņiem u.c. Tipveida mazās arhitektūras formas var papildināt ar pieskaņotiem īpaši konkrētam pagalam veidotiem elementiem, piedodot katram pagalam individualitāti.



Atpūtas vietas jāaprīko ar soliņiem, atkritumu urnām un citiem labiekārtojuma elementiem. To dizaina risinājums izstrādājams tehniskā projekta ietvaros. Risinājumiem jāsaucas ar blakus esošo zemesgabalu risinājumiem.

Ēku novietnes skīču stadijā saskaņojamas Jūrmalas pilsētas koku vērtēšanas komisijā. Jaunbūves skīču projektu, inženierbūvju projektu, ēkas rekonstrukcijas projektu vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisija, ja tajā paredzēta koka nociršana vai koka saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metru attālumu.

Ņemot vērā teritorijas izbūves laikā veicamos darbus (ēku un komunikāciju izbūve, labiekārtošana, u.c.), teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

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.

### 1.6.7. Sociālās infrastruktūras aprēķins.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes datiem vidējais mājsaimniecības lielums Latvijā 2011.gadā bija 2.29 cilvēki. Līdz ar to aprēķinos tiek pieņemts 2,3 iedzīvotāji uz vienu mājsaimniecību - dzīvokli. Aprēķinātais plānotais (maksimālais) iedzīvotāju skaits plānotajā zemes vienībā Meža prospektā 1 varētu sasniegt apmēram 108 iedzīvotājus.

#### Sociālās infrastruktūras aprēķins.

Nepieciešamais sociālās infrastruktūras objektu lielums:	Kv.m. uz iedzīvotājiem 108	Nodrošinājums
1. Minimālais apzaļumojums 5000m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	540	tiek nodrošināts
2. Saimniecības zonas 300m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	32.4	platība rezervēta, nosakāma apbūves projektā
3. Bērnu rotaļu laukumi 350- 700m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	38-76	platība rezervēta, nosakāma apbūves projektā
4. Sporta laukumi 1000m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	108	platība rezervēta, nosakāma apbūves projektā
5. Pamatskola 100 vietas uz 1000 iedzīvotājiem	11	Iedzīvotāju skaits nepietiekams jaunas skolas būvniecībai.
6. Bērnodārzi 1 vietas uz 15 iedzīvotājiem	7	Iedzīvotāju skaits nepietiekams jauna bērnodārza būvniecībai.
7. Veselības aprūpe 280 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	30	Nodrošinājums detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams.
8. Tirdzniecība un pakalpojumi 100- 120 m <sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem	11-13	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)	6-9	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.

## 1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājumi teritorijā precizējami turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, atbilstoši MK noteikumu Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasībām.

Inženierkomunikācijas izvieto ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros. Ja komunikācijas plānots izvietot ārpus ielu sarkanajām līnijām, tad to novietnes saskaņojamas ar attiecīgās zemes īpašnieku.

### 1.7.1. Lietus ūdeņu kanalizācija.

Lietus ūdens kanalizācija detālplānojuma teritorijai pieguļošajās ielās nav izbūvētas.

Perspektīvā lietus ūdens kanalizācija kolektors izbūvējams pa Piestātnes ielu līdz pašteses kanalizācijas kolektoram Miera ielā.

Kā alternatīvs variants varētu būt lietus ūdeņu novadīšana uz Madonas ielā esošo kolektoru, kurš tālāk aiziet uz esošo lietus kanalizācijas sūkņu staciju Meža prospektā. Taču šis nav pilsētas komunikācijas, bet gan privātas, līdz ar to pievienošanās šīm komunikācijām saskaņojams ar īpašnieku. Tā pat zināms, ka esošās jaudas šai sūkņu stacijai ir nepietiekošas, līdz ar to ir nepieciešama komunikāciju rekonstrukcija jaudu palielināšanai.

### 1.7.2. Elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu elektroietaišu izbūvei.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektro uzskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojums jāparedz zaļumu joslās, vai ar tehnisko projektu citās ekonomiski izdevīgās vietās.

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.

Detālplānojuma risinājumā ir uzrādīts plānotais elektrotīklu kabeļu koridors Piestātnes iela un Meža prospektā, tā izbūve un novietne precizējama izstrādājot tehnisko projektu.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves dabā ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

Prognozējamā elektroenerģijas patērētāju slodze plānotajā zemes gabalā Meža prospektā 1 varētu sasniegt 355kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Meža prospektā pie zemesgabala, demontēt veco apgaismojuma stabu ar gaismekli. Tā vietā uzstādīt cinkotu metāla apgaismojuma stabu H=8m ar diožu (LED) gaismekli. Detālplānojuma teritorijā, būvju tehniskā projekta ietvaros, tiks precizēts un izbūvēts piebraucamo ceļu un fasāžu apgaismojums.



**DETĀLPLĀNOJUMS zemesgabalam JŪRMALĀ, PIESTĀTNES ielā 6/14  
 ELEKTROAPGĀDES SHĒMA**

**M 1:1000**



**APZĪMĒJUMI**

- Detālplānojuma robeža
- Zemesgabala robeža
- 27873 kv.m Zemesgabala platība
- Piestātnes iela 6/14 Zemesgabala adrese
- Aizsargjosla gar ielu - sarkanā līnija
- TP NR 128 Esošā 10/0.4kV transformātoru apakšstacija
- - - Esošās elektroapgādes kabelīnijas un sadales skapji
- Esošās elektrotīklu gaisvada līnijas
- - - Aizsargjosla gar elektrotīklu kabeļu līniju (1m)
- - - Aizsargjosla gar elektrotīklu gaisvada līniju (2.5m)
- - - Plānotais elektrotīklu kabeļu koridors
- - - Plānotā elektrotīklu līnija ar sadales skapi

### 1.7.3. Elektroniskie sakaru tīkli.

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi nosaka paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem līdz esošajai kabeļu kanalizācijas akai Meža prospektā, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai, kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Detālplānojumā netiek norādītas plānotās sadales skapju vietas, to atrašanās vietas nosakāmas izstrādājot konkrētu komunikāciju tehnisko projektu.

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.

### 1.7.4. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

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

Dzēramā ūdens patēriņš:

Dzīvojamās ēkās - (pieņemot 2,3 cilvēkus uz vienu mājsaimniecību ar kopējo platību 70m<sup>2</sup>) ūdens patēriņš diennaktī pieņemts 200l uz cilvēku.

Viesnīca, atpūtas iestāde vai ēka brīvdienų 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.

Plānotais ūdens patēriņš zemes gabalam Jūrmalā, Meža prospektā 1, ja teritorijā tiek attīstīta mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve.

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju/ auto skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m <sup>3</sup> /d	Maksimālo ūdens patēriņu diennaktī (m <sup>3</sup> /dn)	Ūdens patēriņu stundā (qh m <sup>3</sup> /h)
47 dzīvokļi	108	21.6	26	2.7

#### Ugunsdzēsības ūdens patēriņi

Ūdens patēriņš ārējai ugunsdzēsībai saskaņā ar LBN 222-99 ūdens daudzums viena ugunsgrēka dzēšanai ir 10 l/s, kopējais ūdens patēriņš – 25 l/s.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas jāparedz uz Meža prospektā un Piestātnes ielā 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”.

Plānotais sadzīves notekūdeņu daudzums zemes gabalam Jūrmalā, Meža prospektā 1, ja teritorijā tiek attīstīta mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve.

Plānotās izmantošanas tips	Iedzīvotāju/ auto skaits	Vidējais diennakts patēriņš, m <sup>3</sup> /d	Maksimālo pieteices koeficients	Maksimāla pieteice (m <sup>3</sup> /h)
47 dzīvokļi	108	26	2.5	65

### ***1.7.5. Gāzes apgādes tīkli.***

---

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada, kurš atrodas Meža prospekta sarkanajās līnijās. Pieslēguma vieta precizējama izstrādājot gāzes apgādes tehnisko projektu.

Detālplānojuma risinājumā ir paredzēta vieta vidējā spiediena sadales gāzesvada novietnei Piestātnes ielas sarkanajās līnijās.

Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” Gāzesapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”.

### ***1.7.6. Siltumapgādes tīkli.***

---

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde un detālplānojuma projekts nav jāsaskaņo ar SIA „Jūrmalas siltums”.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem.

Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātājam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.