

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

## 1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 137 (kadastra Nr.1300 016 0103) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku 2012. gada iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra lēmumu Nr.636 (protokols Nr.19, 24.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 137”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1. punkts, kas nosaka, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajos noteikumu Nr.19 Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (būvnoteikumi) 7.6.3.punkts, kas nosaka, ka zemesgabalu dalīšanu un apvienošanu Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā pamato tikai izstrādājot detālplānojumu.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 12.07.2007. Saistošiem noteikumiem Nr.19) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Būvnoteikumiem).

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.

### **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 2013.30.04.noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.16.10. noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2009.03.11. noteikumiem Nr.1269 "Adresācijas sistēmas noteikumi”;
- 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,;
- Latvijas Republikas VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa,
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- Veselības inspekcija;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA “Lattelekom”;

- 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 virsmēžniecības;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;

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

- sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Kāpu ielā 137 (2012.gada novembra, vides eksperte Egita Grolle);
- 2013.gada maijā izgatavota meža inventarizācija, inventarizācijas veicējs Arnolds Prokopovičs;
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāti 1:500, (2012.gada decembris, SIA INTRA MTD).

#### **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”; „Zemesgabalu veidošanas plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķēršprofilis”. 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 izstrādes procesu**, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, izpētes materiālus u.c. dokumentus.

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

Projekta mērķis ir izvērtēt zemesgabala sadalīšanas iespējas, atbilstoši kopīpašumā esošajām daļām, nosakot katra zemes vienībai apbūves rādītājus un atļauto (plānoto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

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

## **1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS.**

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- zemesgabalu veidošanas nosacījumus;
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;

- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus.

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



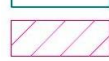

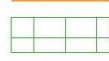




### 1.4.1. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un to nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai.

Zemesgabals Jūrmalā Kāpu ielā 137, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, kurša apstiprināta ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19, atrodas Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla” (JK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

**Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)** nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.



#### APZĪMĒJUMI

-  detālplānojuma teritorija
-  zemesgabalu robeža
-  Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK)
-  Jauktas darījumu darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)
-  Dabas pamatnes teritorija
-  Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorija
-  Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla
-  Sarkanās līnijas
-  Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide

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”.

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar Latvijas Republikas Aizsargjoslu likumu ir noteikta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla.

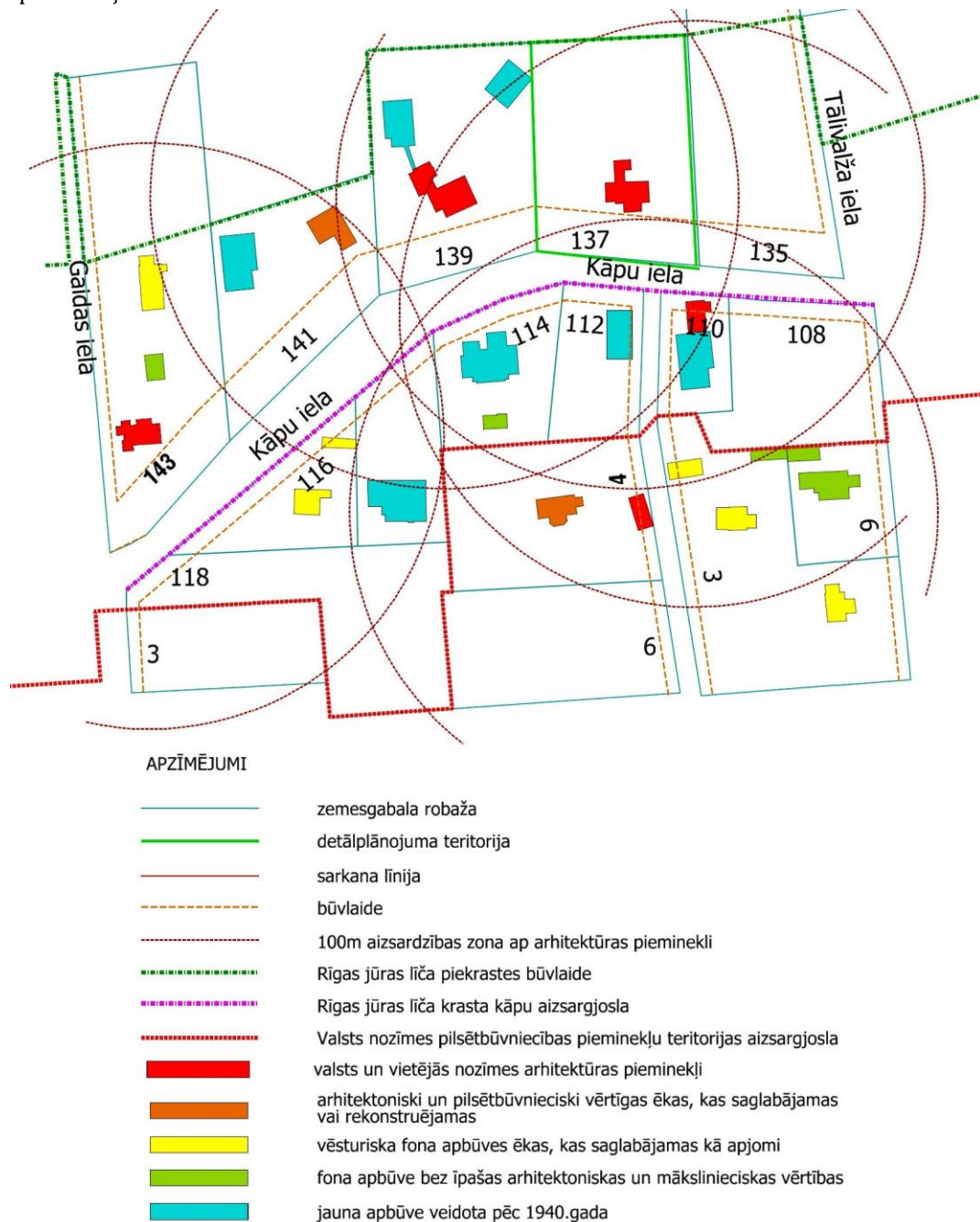
Saskaņā ar Ministru kabineta 2012.16.10. noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punktu detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.13 „Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālplānojumi, zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 137 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika

apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas sakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļautā zemesgabala robežām.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.



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

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzeltenu smilšu pludmali, priežu mežam, veselīgajam klimatam ar svaigu gaisu, jau vēsturiski ir izveidojies par atpūtas vietu. Dzelzceļš teritoriju pārdala



dzīvojamajos rajonos un jaukta rakstura vasarnīcu un dažādu atpūtas iestāžu rajonos. Kā izteikti savrupmāju dzīvojamie rajoni ir izveidojušies Melluži, Asari, Vaivari. Majoru, Dzintaru, Bulduru un Lielupes rajonu daļa jūras piekrastē raksturīga ar liela apjoma un greznām savrupmājām.

Laika posmā pēc 2000.gada kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam, Kāpu ielas jūras pusē, raksturīgs divas būvlaides – pirmajai raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrais - apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošā Kāpu reljefa un meža ainaviskās priekšrocības. Kvartālā, kurā atrodas zemesgabals Kāpu ielā 137 – starp Tālvaiža, Gaidas un Kāpu ielām vienlaicīgi pastāv abas Kāpu ielai raksturīgās būvlaides.

#### 1.4.2. Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
Kāpu iela 137	13000160103	ALEKSANDRS JEREMEJEVS	1807
		GAĻINA RUSINOVA	2249
		KOPĀ	4056

Zemesgabala līdzīpašnieki ir vienojušies par kopīpašuma lietošanas kārtību, atbilstoši īpašumā esošajām domājamām daļām. Iekšējā sadalījuma plāns ir priekšlikums detālplānojumā paredzēt zemesgabala sadali.



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.

Plānojamā teritorija 4056kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Asaru rajonā, kvartālā starp Gaidas ielu, Kāpu ielu, Tālvaiža ielu un pludmali. Zemesgabals vēsturiski ir apbūvēts, ievērojot Kāpu ielai raksturīgās divas būvlaides.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem - uz zemesgabala Jūrmalā, atrodas viena pamatceltne – dzīvojamā māja kad.nr.13000160103001, divas palīgceltne kad.nr.13000160103002 un palīgceltne- pagrabs, kurai nav piešķirts kadastra numurs.

Dzīvojama ēka ar kadastra Nr. 13000160103001 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, aizsardzības numurs 5538. Zemesgabala dziļumā esošā apbūve ir veidota „padomju laika” periodā. Zemesgabala esošais apbūves blīvums 5.4%, apbūves intensitāte 8%.

Zemesgabals Kāpu ielā 137 ir izveidots 2001.gada sākumā veicot zemesgabala Kāpu ielā 137/139 reālo sadali. Jūrmalas pilsētas dome 2001.gada 18.jūlijā pieņēma lēmumu Nr.344 „Par zemesgabala sadalīšanu Jūrmalā, Kāpu ielā 137/139”. Ar lēmumu sadalīts zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 137/139 ar kopējo platību 8310 m<sup>2</sup>, atdalot zemesgabalu 4056 m<sup>2</sup> platībā. Atdalītajam zemesgabalam 4056m<sup>2</sup> platībā piešķirot adresi Jūrmalā, Kāpu ielā 137.

Detālplānojuma teritorijai ir garena taisnstūra forma, kura orientēta ziemeļu- dienvidu virzienā. Teritorijas reljefs ir mainīgs. Teritorijas DR daļa reljefs ir līdzens, šajā teritorijas daļā atrodas dzīvojamā ēka, bet teritorijas ziemeļu un austrumu daļā saglabājušies izteikti kāpu vaļņi, šajā teritorijas daļā ir ievietots bruģēts celiņu tīkls ar palīgceltni.

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada novembrī tika sniegts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (atzinumu skatīt – Citi dokumenti). Atzinuma mērķis bija teritorijas izvērtēšana un atbilstības Eiropas Savienības

aizsargājamam meža biotopam, Latvijas īpaši aizsargājamam meža biotopam un dabiskajam meža biotopam izvērtēšana un aizsardzības prasību noteikšana.

Teritorijas lielāko daļu veido ruderāli, cilvēku veidoti un apsaimniekoti biotopi. Zemesdēzē dominē graudzāles – sarkanā auzene, parastā kamolzāle, podagras gārša, baltā madara u.c. sugas. Koku stāva dominē parastā priede, gar teritorijas dienvidu robežu sastādītas liepas. Teritorijas ziemeļu un austrumu daļā sastopams aizsargājama biotops „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”. Antropogēnās ietekmes rezultātā, biotopa kvalitāte vērtējama ka zeme.

Zemesgabalā Jūrmalā, Kāpu ielā 137 sastopamo koku kopums atbilstoši Meža likuma 1.panta 34.punkta kritērijiem definējams kā meža zeme un mežs: tā ir teritorijas ar kokiem, kura piekļaujas blakus īpašumiem, kuros ir meža zeme un mežs. Līdz ar to teritorijai 2013.gada maijā tika veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar inventarizācijas datiem meža zemes platība teritorijā ir 0.15ha.

Piekļūšana teritorijai ir nodrošināta no vietējās nozīmes dzīvojamām ielām – Kāpu ielas. Zemesgabala robežas ir izbūvētas divas nobrauktuves, viena pie esošās dzīvojamās ēkas, bet otra gar zemesgabala rietumu robežu, tādējādi nodrošinot piekļūšanu zemesgabala ziemeļu daļā esošajai apbūvei.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Kāpu iela ir rajona nozīmes iela, kas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem un izejām uz maģistrālēm. Sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijai pieguļošajai Kāpu ielas daļai ir 18m.



Dzīvojamā ēka 13000160103001 Kāpu ielā 137. Vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis.



Teritorijā esoša palīgēka – pagrabs- garāža.



Esošā apbūve ar piebraucamiem ceļiem teritorijas ziemeļu daļā.





Esošā apbūve ar piebraucamiem ceļiem teritorijas ziemeļu daļā.

### 1.4.3. Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Apbūves kvartāla robežās ir izbūvēti centralizētie sakaru, elektroapgādes, gāzes apgādes tīkli, vietējie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Kāpu ielas sarkanajās līnijās nav izbūvēta centralizētie ūdensapgādes tīkli un sadzīves kanalizācijas tīkli.

#### **Vides un dabas resursu aizsargjoslām:**

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā un Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības nr.6092) teritorijā.

#### •Ekspluatācijas aizsargjoslas:

Kāpu ielas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala Kāpu ielā 137 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

## 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS.

### 1.5.1. Teritorijas plānotā izmantošana.

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.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam zemesgabals Jūrmalā, Kāpu iela 137 atrodas Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK). Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi (TIAN) nosaka, ka Jauktas atpūtas un dzīvojamās

teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

**Detālplānojuma risinājums detalizē šādas teritorijas plānojumā noteiktās prasības:**

Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam prasības	Detālplānojuma risinājums
<b>VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:</b>		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka: 1) atpūtas iestāde; 2) kultūras iestāde; 3) viesnīca; 4) citas īslaicīgas apmešanās ēkas: - kempings; - tūristu mītne; - ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai; 5) sezonas rakstura tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts; 6) restorāns, kafejnīca, bārs u.c. ēdināšanas uzņēmums: - vasaras tipa kafējnīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām. (2) Dzīvojamā māja: 1) savrupmāja; 2) vasarnīca;	(1) Dzīvojamā māja: 1) savrupmāja; 2) vasarnīca.
Palīgizmantošana:	Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 5) nojume; 6) apsardzes ēka; 7) publiskās tualetes ēka.	Palīgizmantošana: 1) saimniecības ēka; 2) individuālā garāža; 3) ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu); 4) pagrabs ar kopējo platību līdz 40 kv.m.; 5) nojume, 6) apsardzes ēka.
Apbūves blīvums:	Zemesgabalam ar platību no 1801-2400 kv.m. - 12%;	Tiek ievērots
Apbūves intensitāte:	Zemesgabalam ar platību no 1801-2400 kv.m. - 33%;	Plānotai zemes vienībai Jūrmalā, Kāpu iela 137 apbūves intensitāte tiek noteikta - 33%; Plānotai vienībai Jūrmalā, Kāpu iela 137A apbūves intensitāte tiek noteikta - 24%;
Apbūves maksimālais augstums un stāvu skaits:	TIAN punkts 8.8.2. (4) nosaka, ka maksimālais dzīvojamās ēkas augstums un stāvu skaits <i>vēsturiskajās Rīgas jūrmalas teritorijās</i> : 1) koka ēkām - 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi; 2) mūra ēkām - 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;	Plānotām zemes vienībām stāvu skaits tiek noteikts - 2 stāvi. Plānotai zemes vienībai Jūrmalā, Kāpu iela 137 pieļaujama esošās ēkas 13000160103001 rekonstrukcija, nepalielinot esošo ēkas augstumu. Pārējām ēkām augstums nedrīkst pārsniegt ēkas 13000160103001 augstumu. Plānotai vienībai Jūrmalā, Kāpu iela 137A ēkas augstums samērojams ar



Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam prasības	Detālplānojuma risinājums
		ēkas 13000160103001 augstumu, bet kopuma nepārsniedzot 10m augstumu.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Zemesgabalam ar platību no 1801-2400 kv.m. - 75%;	Tiek ievērots
Zemesgabalu veidošana	Zemesgabalu dalīšana un apvienošana Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā pamatojama tikai izstrādājot detālplānojumu (TIAN 7.6.3.punkts).	Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabala turpmāko sadalīšanu divās zemes vienībās, ar autonomu piekļūšanu katrai no Kāpu ielas. Latvijas Republikas 2013.30.04. MK noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkts nosaka, ja nepieciešams sadalīt jau apbūvētu zemes vienību, pieļaujama atkāpe no teritorijas plānojuma vai detālplānojumā noteiktās zemes vienību minimālās platības, apbūves blīvuma un apbūves intensitātes, kā arī citām prasībām, ja tiek nodrošināta piekļūšana pie katras zemes vienības. Saskaņā ar šajā punktā minētajiem nosacījumiem izveidotās zemes vienības tālākā izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumam vai lokalplānojumam.

### 1.5.2. Zemesgabalu veidošanas un apbūves nosacījumi

Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 sadalīšanu divās zemes vienības. Zemesgabala sadalīšanas priekšlikums izstrādāts atbilstoši līdzīpašnieku īpašumā esošajām domājamām daļām un noslēgtai kopīpašuma lietošanas kārtībai.

Nosacījumi zemesgabalu veidošanai:

- zemesgabalu dalīšanu un apvienošanu Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā pamatojama tikai izstrādājot detālplānojumu (TIAN 7.6.3.punkts);
- Latvijas Republikas Civillikuma 1074.punkts nosaka, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu;
- Latvijas Republikas 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punkts nosaka, ka , ja nepieciešams sadalīt jau apbūvētu zemes vienību, pieļaujama atkāpe no teritorijas plānojumā vai lokalplānojumā noteiktās zemes vienību minimālās platības, apbūves blīvuma un apbūves intensitātes, kā arī citām prasībām, ja tiek nodrošināta piekļūšana pie katras zemes vienības. Saskaņā ar šajā punktā minētajiem nosacījumiem izveidotās zemes vienības tālākā izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumam vai lokalplānojumam.

Līdz ar to var uzskatīt, ka zemesgabala sadale ir iespējama, jo ir ievēroti iepriekšminētie nosacījumi :

- detālplānojuma sadale tiek veikta izstrādājot detālplānojumu;
- kopīpašnieki nevēlas dzīvot kopīpašumā;

- zemes vienība ir apbūvēta, kā arī jaunajām zemes vienībām tiek nodrošināta piekļūšana no ielas.

Zemesgabala plānotā adrese	Zemesgabala platība	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Jūrmala, Kāpu iela 137	2249 kv.m.	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
Jūrmala, Kāpu iela 137A	1807 kv.m.	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve

Detālplānojuma risinājums nosaka, ka ir pieļaujama teritorijas nožogošana pa zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 dienvidu un austrumu un pa zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137A ziemeļu un rietumu robežām. Nav pieļaujama žogu izbūve starp plānotām zemes vienībām Jūrmalā, Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A. Šāds risinājums neiezīmēs jaunās zemesgabalu robežas dabā, līdz ar to plānotais dalījums vizuāli neietekmēs Kāpu ielas apbūves kopiespaidu.

Detālplānojuma risinājums, plānotajā zemes vienībā Jūrmalā, Kāpu ielā 137, paredz saglabāt esošo dzīvojamo ēkuvietējo arhitektūras pieminekli, pieļaujot tā rekonstrukciju (pieminekļa vai tā daļas pārveidošanu, mainot apjomu, telpisko struktūru un plānojumu). Izstrādājot teritorijas apbūves koncepciju, ir pieļaujama jauna apjoma integrēšana vēsturiskajā apbūvē, ievērojot Latvijas Republikas Ministru kabineta 2003.gada 26.augusta noteikumu Nr.474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” prasības. Apbūves koncepcija ir saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju. Jaunais apjoms nedrīkst pārsniegt ēkas 13000160103001 augstumu, ka arī nedrīkst aizsegt ēkas uztveri no Kāpu ielas.

Pieļaujama esošā pagraba pārbūve par saimniecības ēku, vai jauna apjoma izvietošana esošās apbūves (pagraba) vietā, neparedzot kāpu reljefa izmaiņas un meža zemes atmežošanu.

Plānotajā zemes vienībā Jūrmalā, Kāpu ielā 137A tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, tā noteikta ņemot vērā esošās apbūves, piebraucamo ceļu un bruģētā laukuma vietas, kā arī meža zemes robežu. Plānotai apbūvei ir noteikti mazāki apbūves rādītāji, nekā to pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos. Plānotā apbūves intensitāte tiek noteikta 24%, ēkas stāvu skaits – 2 stāvi, bet ēkas augstums ir samērojams ar ēkas 13000160103001 augstumu, bet kopumā nepārsniedzot 10m augstumu.

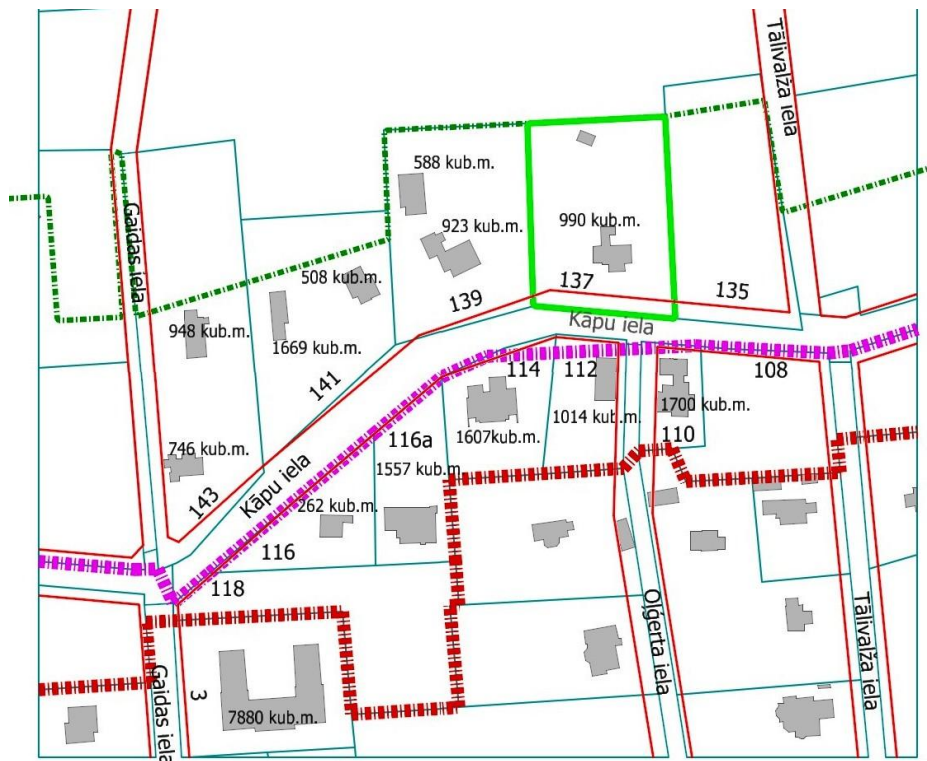
Jaunai apbūvei ir jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apbūvi ieteicams veidot koka konstrukcijās ar atbilstošiem apjoma parametriem, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā.

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (apstiprināti 2007.12.07. saistošiem noteikumi Nr. 19) 8.8.1. (2) punktu, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauts kvartāls starp Tāļivalža ielu, Gaidas ielu, pludmali un zemesgabali, kas piekļaujas Kāpu ielai ielas pretējā pusē, kas vizuāli saistīti ar detālplānojuma teritoriju.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos esošās vēsturiskās fona apbūves apjomi ir nelieli no 263 kub.m. līdz 990 kub.m., jaunajai apbūvei apjomi jau ir lielāki no 1014 kub.m. līdz pat 7880 kub.m.

Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos ziemeļu pusē - izpētes teritorijas vidējais ēkas būvapjoms ir 949 kub.m, Kāpu ielai pieguļošajos zemesgabalos dienvidu pusē – izpētes teritorijas vidējais ēkas būvapjoms ir 2373 kub.m. Vidējais būvapjoms izpētes teritorijā ir 1685 kub.m. Pieļaujama apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1.(2) punktu ir 337 kub.m.

Ņemot vērā to, ka izpētes teritorijas jaunās apbūves būvapjomi vidēji ir 2605kub.m., bet vēsturiskās apbūves vidējais būvapjoms 765 kub.m. Detālplānojuma teritorijā plānoto ēku maksimālais būvapjoms varētu būt līdz 2600kub.m.



- detālplānojuma teritorija
- zemesgabalu robeža
- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorija
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla
- Sarkanās līnijas
- Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide
- esoša apbūve
- 262 kub.m. esošas apbūves būvapjomi

*Detālplānojuma teritorijai pieguļošo kvartālu būvpojumu analīze. (uzrādītie rādītāji ir informatīvi, tie iegūti no kadastra un cita veida kartēm).*

Veicot detālplānojuma izstrādi 2012.gada oktobrī zemesgabals tika apsekojams dabā. Pēc teritorijas apsekošanas tika sniegts atzinums (pārskats) par augu sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas blīvas savrupmāju apbūves zonā kas izvietots piejūras kāpu joslā. Teritorijas Z un A daļā sastopams aizsargājams biotops „Mežainās piejūras (jūrmalas) kāpas. Antropogēnās ietekmes rezultātā, biotopa kvalitāte vērtējama kā zema, kāpas daļēji ir apbūvētas.

Saskaņā ar eksperta slēdzieni biotopa platībā nebūtu pieļaujama priežu ciršana, kā arī biotopa aizaugšana ar krūmiem, ierobežojot invazīvu sugu izplatību teritorijā.

Detālplānojuma teritorijai 2013.gada maijā ir veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar inventarizācijas datiem teritorijas Z un A daļā ir konstatēts mežs 0,15 ha platībā. Apbūvi meža zeme netiek plānota.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, jāsauglabā teritorijā esošie vērtīgie koki, kuru diametri pārsniedz 50mm, kā arī teritorijai raksturīgā ainaviskā vide. 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 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

Detālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija.

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; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Detālpārplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās piebrauktuves atrašanās vietas. Piebrauktuves atļauts precizēt ēkas tehniskajā projektā.

### 1.5.4. Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

#### 1.5.5.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km josla – detālpārplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla- detālpārplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekli „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092) teritorija, noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu;

#### 1.5.5.2. Ekspluatācijas aizsargjoslas:

##### 1.5.5.2.1. gar ielām:

- Kāpu ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide – 4m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām.

##### 1.5.5.2.2. gar elektronisko sakaru tīkliem:

- gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
- ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzdevam gruntī – zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas;
- ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem – zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvērsto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

##### 1.5.5.3. gar elektriskajiem tīkliem :

- gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
- 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;
- ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

1.5.5.4. gar ūdensvadu un kanalizācijas tīkliem - gar ūdensvadiem un kanalizācijas spiedvadiem, ja tie atrodas līdz 2 metru dziļumam un gar pašteces kanalizācijas vadiem – 3 m katrā pusē no cauruļvada ārējās malas.

1.5.5.5. ap gāzesvadiem - zemesgabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas katrā pusē no gāzesvada ass gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 1m attālumā.

#### Aprobežojumi aizsargjoslās:

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## **1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.**

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus ievērojot MK not. Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

### **1.6.1. Elektroapgādes tīkli.**

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu transformatoru apakšstacijai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ielu malās, kā arī 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu ielas sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Tā kā teritorijā tiek plānotas divas dzīvojamās ēkas, tad to nepieciešama elektrojauda varētu sasniegt 40kW. 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.

Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas centrā Jomas ielā 4, Jūrmalā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

### **1.6.2. Elektronisko sakaru tīkli.**

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai pa projektējamām ielām no esošās kabeļu kanalizācijas akas Kāpu ielā, vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz

katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālā plānojuma izstrādes teritorijā, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, kas arī tiek ievērots. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173\_1 2002” tehniskās prasības.

### **1.6.3. Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.**

---

Ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzēta saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 3.kārtas risinājumiem. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projektu” un Jūrmalas teritorijas plānojumu Asaru-Mellužu rajonā plānota centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve 3.kārtā. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Laika posmā līdz centralizēto komunikāciju izbūvei, ūdensapgādi paredzēt no vietēja urbuma un lokālās bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas ietaises, ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības.

### **1.6.4. Gāzes apgādes tīkli.**

---

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Kāpu ielā. Detālplānojuma projektā paredzēta vieta vidējā spiediena sadales gāzesvada novietnei ielu sarkanajās līnijās, kā arī zemesgabala inženierapgādes koridora robežās, ņemot vērā esošo un plānoto inženierapgādes tīklu. Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

### **1.6.5. Siltumapgādes tīkli.**

---

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.