

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS.

## 1.1. IEVADS.

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 151 (kadastra Nr.1300 017 1503) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku 2013. gada janvāra iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 24.janvāra lēmumu Nr.29 (protokols Nr.1, 34.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 151”.

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 virsmežniecības;
- 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, (2013.gada maijs, 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 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Zemesgabalu veidošanas plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”. 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 katrai 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;

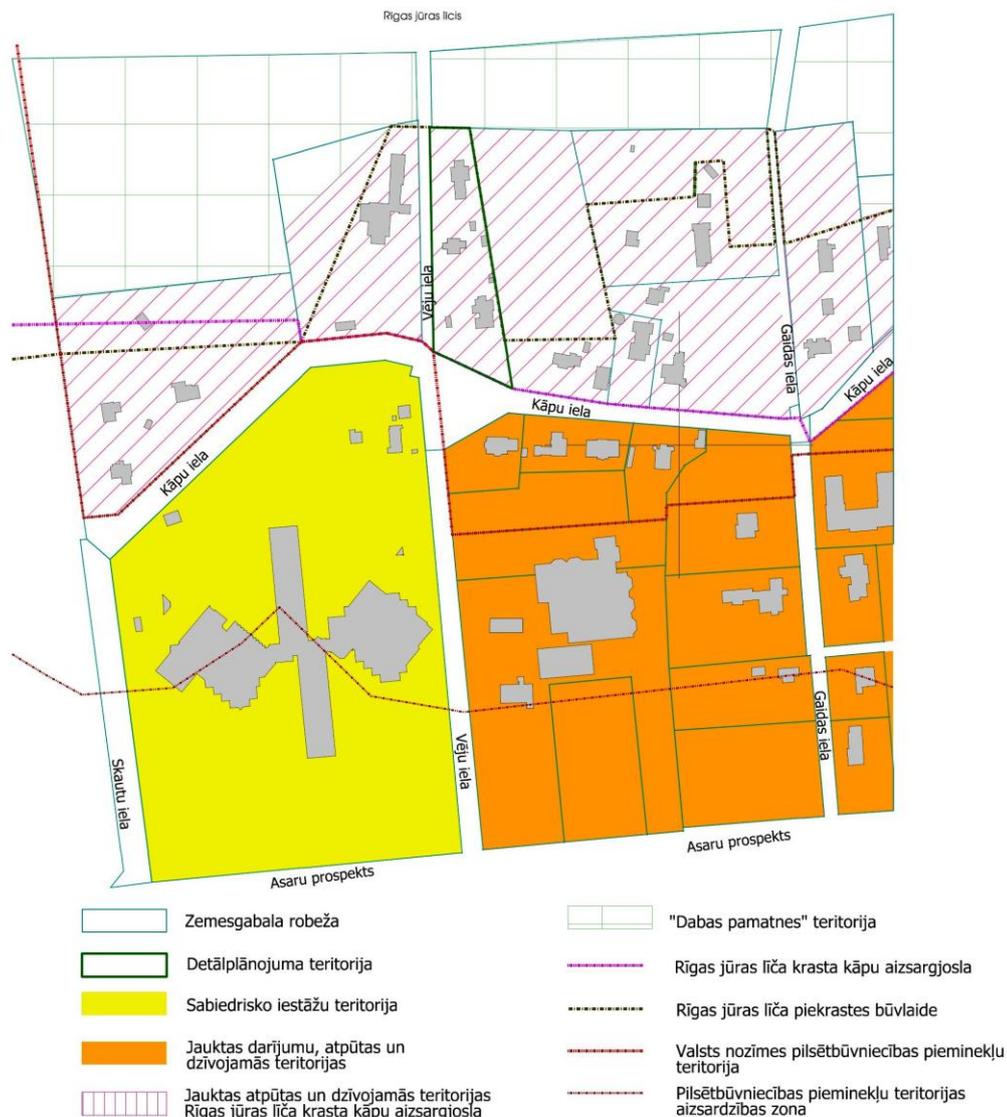
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus.

## 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 151, 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.



Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr.1.

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.

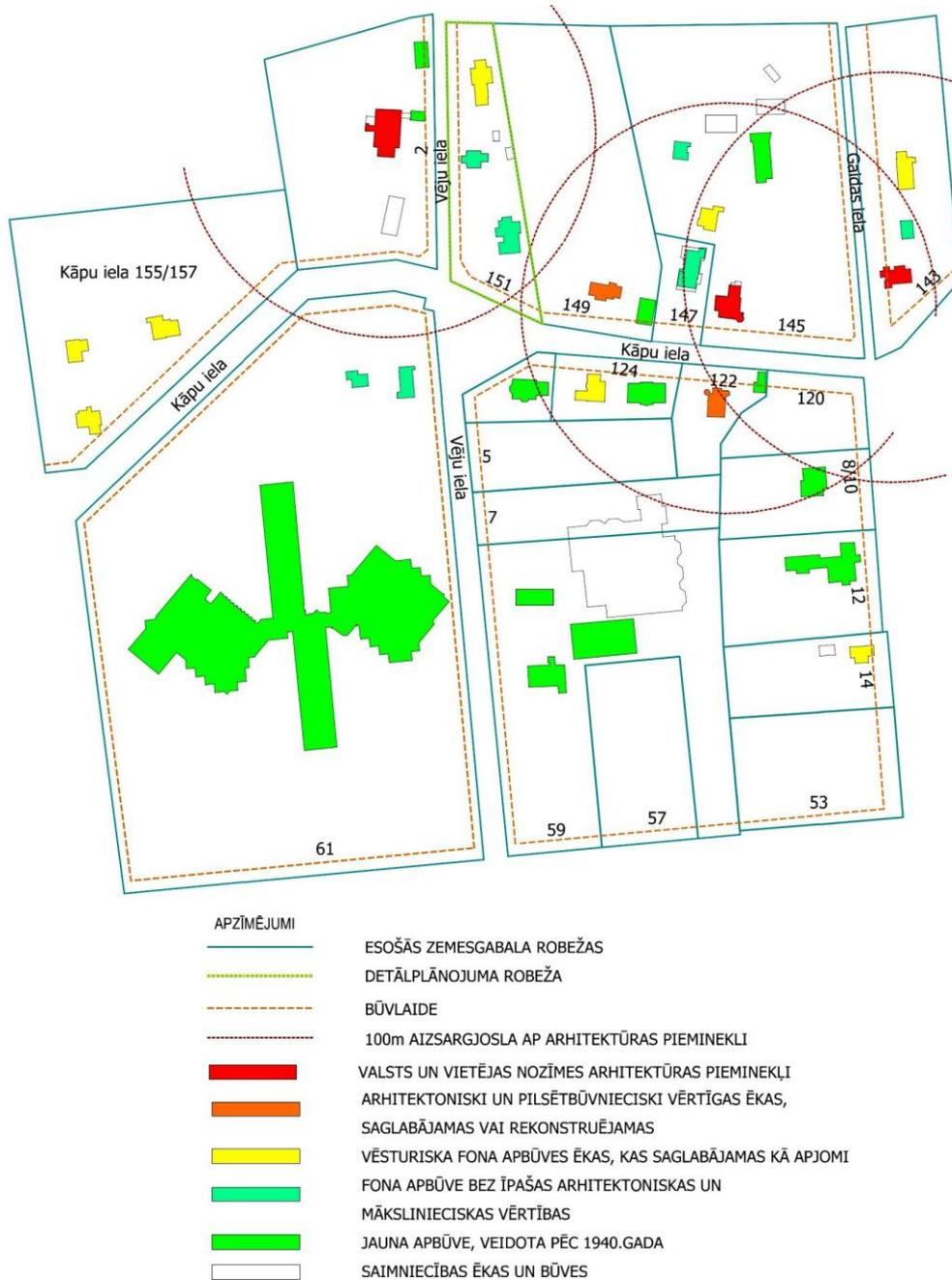
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.13 „*Jūrmalas pilsētas domes apstiprinātie, uzsāktie un nepieciešamie detālplānojumi,*” zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 151 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

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.

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 vietējas 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 dzelteno 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 151- starp Vēju, Gaidas un Kāpu ielām, vienlaicīgi pastāv abas Kāpu ielai raksturīgās būvlaiides.



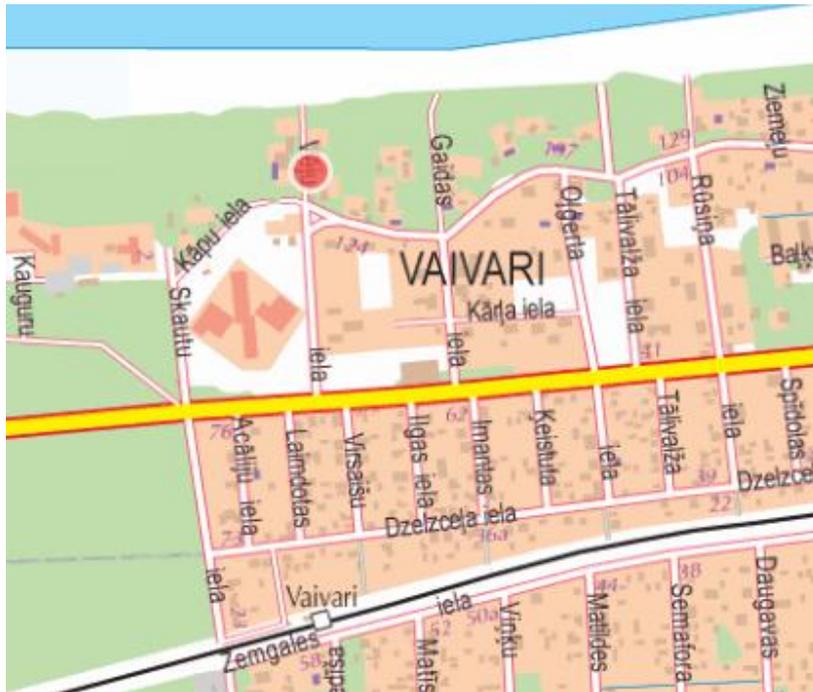
Fragments no Jūrmalas pilsētas kultūrvēsturiskā mantojuma karšu materiāla. Shēma Nr.2.

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

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

Adrese	Kadastra Nr.	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
Kāpu iela 137	13000160103	ANSIS TRĀČUMS	1013
		INGA REINFELDE	1013
		IVETA BLAUA	1102
		NATAĻJA NARODICKA	1277
		KOPĀ	4405

Zemesgabala līdzīpašnieki ir vienojušies par kopīpašuma lietošanas kārtību, atbilstoši īpašumā esošajām domājamām daļām.



Plānojamā teritorija 4405kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Vaivaru rajonā, kvartālā starp Vēju ielu, Kāpu ielu, Gaidas ielu un pludmali.

Zemesgabals vēsturiski ir apbūvēts, ievērojot Kāpu ielai raksturīgās divas būvlaides.

Zemesgabals ir apbūvēts. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem - uz zemesgabala Jūrmalā, atrodas trīs dzīvojamās mājas 13000171503001, 13000171503002 un 13000171503003, piecas palīgceltne kad.nr.13000171503005, 13000171503006, 13000171503007, 13000171503008 un 13000171503009. Zemesgabala esošais apbūves blīvums 11.3%, apbūves intensitāte 19%.

Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.3.



Esošā apbūve Kāpu ielā 151, ēka 13000171503003



Esošā apbūve Kāpu ielā 151, ēka 13000171503002



Esošā apbūve Kāpu ielā 151, ēka 13000171503001



*Esošā iebrakteve teritorijā pie ēkas 13000171503001.*



*Skats no Vēju ielas uz detālplānojuma teritoriju. Ēka 13000171503002.*



*Iebrakteve teritorija no Vēju ielas pie ēkas 13000171503002*



*Pagalms Kāpu ielā 151 pie ēkas 13000171503003.*



*Skats uz zemesgabālā Kāpu ielā 151 esošo meža zemes teritoriju.*



*Vēju iela. Skats uz jūru.*



*Vēju iela. Skats uz Kāpu ielu.*



*Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Kāpu iela.*

Detālplānojuma teritorijai ir garena trapece forma, kura orientēta ziemeļu- dienvidu virzienā. Teritorijas reljefs ir līdzens ar nelielu pacēlumu teritorijas dienvidu daļā. Zemesgabala dienvidu robeža piekļaujas Kāpu ielai, bet rietumu robeža piekļaujas Vēju ielai. No abām ielām tiek nodrošināta piekļūšana nekustamā īpašuma domājamām daļām.

Detālplānojuma teritorijai 2013.gada maijā 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.

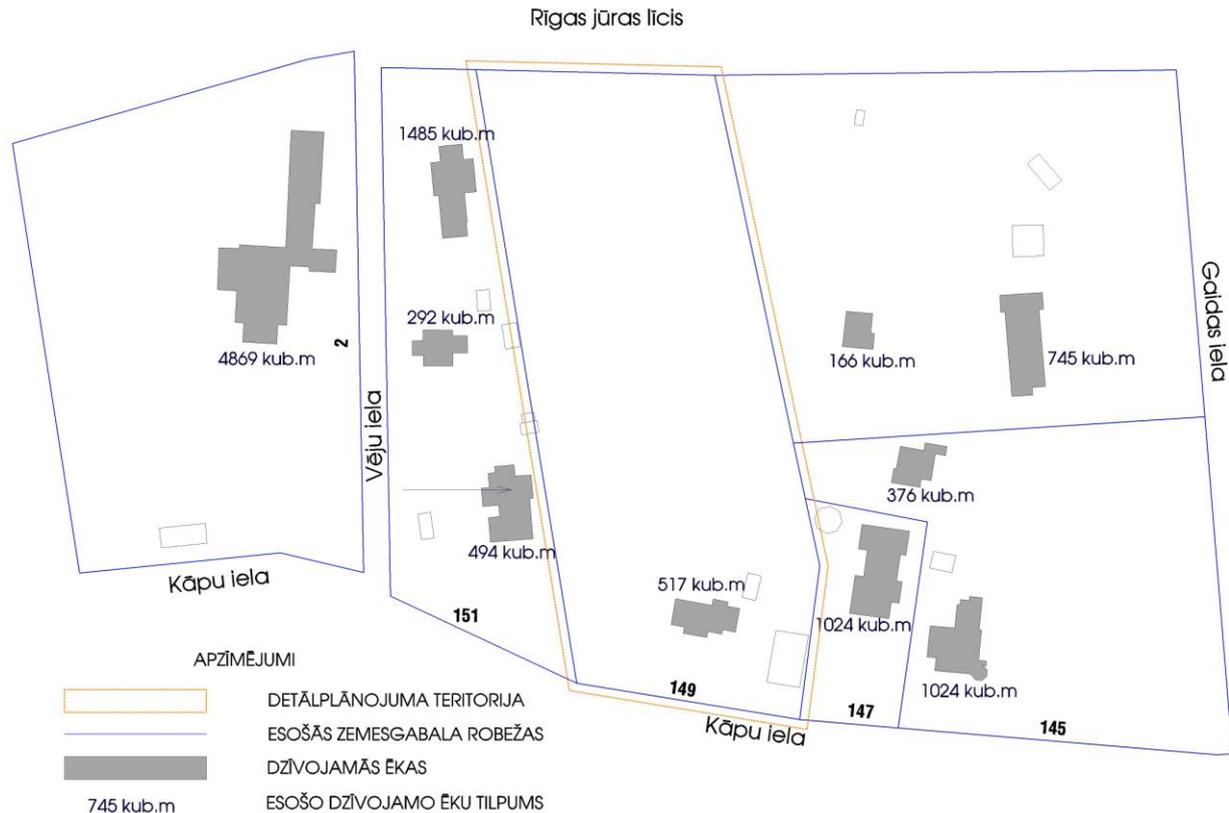
Teritoriju galvenokārt veido ruderāli biotopi – ēkas, pagalmi, bruģēti un asfaltēti celiņi. Nelielās platībās saglabājušies ar kokiem apaugušas teritorijas. Teritorijas ziemeļu un austrumu virzienā ieskauj aizsargājams biotops „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”. Zemesgabala dienvidu daļā saglabājušās ievērojama vecuma priedes, kuru diametri pārsniedz 50cm. Šos kokus ieteicams saglabāt. Saskaņā ar veikto izpēti teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas.

Zemesgabalā Jūrmalā, Kāpu ielā 151sastopamo 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 zemesgabala ziemeļu daļā atrodas meža zeme 0.03ha platībā.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauti kvartāla starp Vēju ielu, Kāpu ielu un Gaidas ielu esošie zemesgabali un zemesgabals Vēju ielā 2.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Kvartālā esošās vēsturiskās fona apbūves apjomi ir nelieli no 166kub.m. līdz 494kub.m., jaunajai apbūvei apjomi jau ir lielāki no 745kub.m. līdz 1485kub.m.

Teritorijas vidējais ēkas būvapjoms ir 1096kub.m. Pieļaujamais apjoma palielinājums saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 8.8.1. (2) punktu ir 219kub.m.



*Teritorijai pieguļošo zemesgabalu apbūves apjoma analīze.*

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

Apbūves kvartāla robežās ir izbūvēti centralizētie elektroniskie sakaru, elektroapgādes, gāzes apgādes tīkli, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

#### **Vides un dabas resursu aizsargoslām:**

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

#### •Ekspluatācijas aizsargoslas:

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 151 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargoslas 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 „Detālplānojumu, 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 151 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 kafejnīcas, 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 līdz 1200 kv.m. - 20%; Zemesgabalam ar platību no 1201-1800 kv.m. - 15%; Zemesgabalam ar platību no 1801- 2400 kv.m. - 12%;	Tiek ievērots
Apbūves intensitāte:	Zemesgabalam ar platību līdz 1200 kv.m. - 55%; Zemesgabalam ar platību no 1201-1800 kv.m. - 40%; Zemesgabalam ar platību no 1801- 2400 kv.m. - 33%;	Tiek ievērots
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;	Zemes vienībai Kāpu ielā 151 tiek ievērots. Zemes vienībai Vēju ielā 2 tiek saglabāts esošais stāvu skaits, ēkas augstums tiek noteikts 12m.

Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam prasības	Detālplānojuma risinājums
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija:	Zemesgabalam ar platību līdz 1200 kv.m. - 65%; Zemesgabalam ar platību no 1201-1800 kv.m. - 70%; Zemesgabalam ar platību no 1801- 2400 kv.m. - 75%;	Tiek ievērots
Zemesgabalu veidošana	Zemesgabalu dališana 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 sadališanu trijās zemes vienībās, ar autonomu piekļūšanu katrai. 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

Viens no detālplānojuma galvenajiem uzdevumiem ir paredzēt zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 151 reālo sadali trijās zemes vienībās. Zemesgabala sadalīšanas priekšlikums izstrādāts atbilstoši līdzīpašnieku īpašumā esošajām domājamām daļām un noslēgtai kopīpašuma lietošanas kārtībai.

No nekustamā īpašuma Kāpu ielā 151 tiek atdalīta Nataļjai Narodickajai piederošā nekustamā īpašuma domājama daļa 1277kv.m. platībā un Ivetai Blauai piederošā nekustama īpašuma daļa 1101 kv.m. platībā. Pēc atdalīšanas nekustamā īpašuma Kāpu ielā 151 platība ir 2027kv.m. Nekustamais īpašums sastāv no divām domājamām daļām.

Jaunizveidotajam nekustamajam īpašumam ar platību 1277kv.m. tiek noteikta adrese Jūrmala, Vēju iela 2, bet īpašumam ar platību 1101 kv.m. adrese Jūrmala, Vēju iela 2A.

Zemesgabala plānotā adrese	Zemesgabala platība	Zemesgabalu īpašnieki	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
Jūrmala, Kāpu iela 151	2027 kv.m.	ANSIS TRAČUMS INGA REINFELDE	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
Jūrmala, Vēju iela 2A	1101 kv.m.	IVETA BLAUA	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve
Jūrmala, Vēju iela 2	1277 kv.m.	NATAĻJA NARODICKA	savrupmāju apbūve	0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve

Nosacījumi zemesgabalu veidošanai:

- zemesgabalu dališanu 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.apriļa 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 lokālplānojumā 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 lokālplānojumam.

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.

Pēc zemesgabala sadalīšanas plānotajā zemes vienībā Vēju ielā 2 zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs veikt esošās ēkas rekonstrukciju. Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma 1995-2007. ar grozījumiem un papildinājumiem līdz 2009. gadam prasībām. Pieļaujama dzīvojamā ēku skaits zemesgabalā - viena dzīvojamā ēka. Zemesgabala iežogošana pa Vēju ielas sarkanajām līnijām un pa īpašuma juridiskajām robežām. Piekļūšana īpašumam tiek nodrošināta no Vēju ielas .

Plānotajā zemes vienībā Vēju ielā 2A un Kāpu ielā 151 zemesgabala īpašnieki būvprogrammas ietvaros ir tiesīgs izvērtēt esošās dzīvojamās ēkas un palīgēku rekonstrukciju un/vai nojaukšanu. Rekonstrukcijas ietvaros ir pieļaujama ēku apjomu palielināšana, saskaņā ar noteiktiem apbūves rādītājiem.

Ja tiek plānota esošās apbūve daļēja vai pilnīga nojaukšana, tā jāveic atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām, ievērojot II sējuma, Pielikuma Nr.2, septītās nodaļas prasības un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus un prasības.

Jaunbūvju izvietojums un kompozicionālās shēmas pamatojama zemes gabalu būvprogrammas ietvaros. Apbūvei ir jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, 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.

Pieļaujama dzīvojamā ēku skaits zemesgabalā Vēju ielā 2A- viena dzīvojamā ēka, zemesgabalā Kāpu ielā 151 – divas dzīvojamās ēkas.

Teritorijas iežogošana ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām un pa īpašuma juridiskajām robežām.

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada maijā zemesgabals tika apsekojams dabā. Pēc teritorijas apsekošanas tika sniegts atzinums (pārskats) par augu sugu un biotopu daudzveidību. Zemesgabals atrodas blīvas savrupmāju apbūve zonā kas izvietots piejūras kāpu joslā. Teritoriju veido redieriāli, cilvēku veidoti un apsaimniekoti biotopi. Ziemeļu un austrumu virzienā zemesgabalu ieskauj aizsargājams biotops „Mežainas piejūras (jūrmalas) kāpas”. Eritorija netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas. Veicot teritorijas turpmāko attīstību aizliegta kāpu norakšana, kas varētu veicināt reljefa eroziju blakus esoša aizsargājama biotopa platībā.

Veicot būvdarbus, jā saglabā 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.

Detālplānojuma teritorijai 2013.gada maijā ir veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar inventarizācijas datiem teritorijas Z daļā ir konstatēts mežs 0,03 ha platībā. Apbūvi meža zeme netiek plānota. Pieļaujama meža zemes atmežošana.

Meža zemes atmežošana veicama atbilstoši Latvijas Republikas Meža likumam, Aizsargjoslu likumam, kā arī citu normatīvo aktu prasībām. Saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 36.panta 4.daļas 2. Punktu, veicot atmežošanu krasta kāu aizsargjoslā nepieciešams ikreizējs Ministru kabineta rīkojums. Nepieciešamo atmežojamo meža zemes platību jāprecizē turpmākā projektēšanas gaitā.

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

Detālplānojuma 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.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas esošās piebrauktuves atrašanās vietas. Piebrauktuves atļauts precizēt turpmākā projektēšanas gaitā.

### 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 – detālplānojuma teritorijā noteikta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla- detālplānojuma 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 un Vēju ielu sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu- Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- būvlaide – 4m no Kāpu un Vēju ielu 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 skapiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapiem 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 uzdevam 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 izvirzīto 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, fīderu 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 megapaskāļiem - 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 un Vēju ielu sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. Tā kā teritorijā atrodas trīs dzīvojamās ēkas, tad to nepieciešama elektrojauda varētu sasniegt 60kW. 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. Elektroniskie sakaru tīkli.

---

SIA „Lattelecom” tehniskie noteikumi prasa paredzēt vietu kabeļu kanalizācijai pa projektējamām ielām no esošās kabeļu kanalizācijas akas Kāpu un Vēju ielās, 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.

---

Detālplānojuma teritorijā esošo apbūvi ir iespējams pieslēgt pie esošā ūdensvada Vēju Un Kāpu ielā. Vietas ūdensvadu pievadus 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”.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas jāparedz uz Vēju un Kāpu ielā izbūvētajām komunikācijām. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadus pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Vēju un Kāpu ielā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībā, 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 atstarpe starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

### 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 ierosinātajam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumsloodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.