

# 1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 12.novembra saistošiem noteikumiem 73 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 135 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 135. Apstiprinātajā detālplānojumā apbūves rādītāji tika noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19, prasībām.

2012.gada 11.oktobrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu”, un tika pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts).

Zemesgabala īpašnieks 2013.gada jūnija griezās Jūrmalas pilsētas domes pilsētplānošanas nodaļā ar lūgumu veikt detālplānojuma grozījumus, precizējot detālplānojuma noteiktos apbūves rādītājus, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, .

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 135 (kadastra Nr.1300 016 0104) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka 2013. gada iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 18.aprīļa lēmumu Nr.232 (protokols Nr.9, 46.punkts) „Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 135”.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 2012.gada 16.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

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

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu 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”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

### **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 135;
- 2008.gada oktobra meža apsaimniekošanas plāns, inventarizācijas veicējs Oskars Suveizda;
- Inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, mēroga precizitāti 1:500, (2009.gada februāris, SIA INTRA MTD).

#### **Detālplānojuma sastāvs.**

##### **I DAĻA:**

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

**2. Grafiskā daļa**, kura sastāv trim karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķēršprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

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

**II 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.

**III DAĻA: Teritorijas situācijas raksturojuma materiāli.** Ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, inženiertopogrāfisko plānu un dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

## **1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS**

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus, detalizēti nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, saglabājot ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 12.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.73 apstiprināta detālplānojuma apbūves izvietojuma nosacījumus.

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:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;

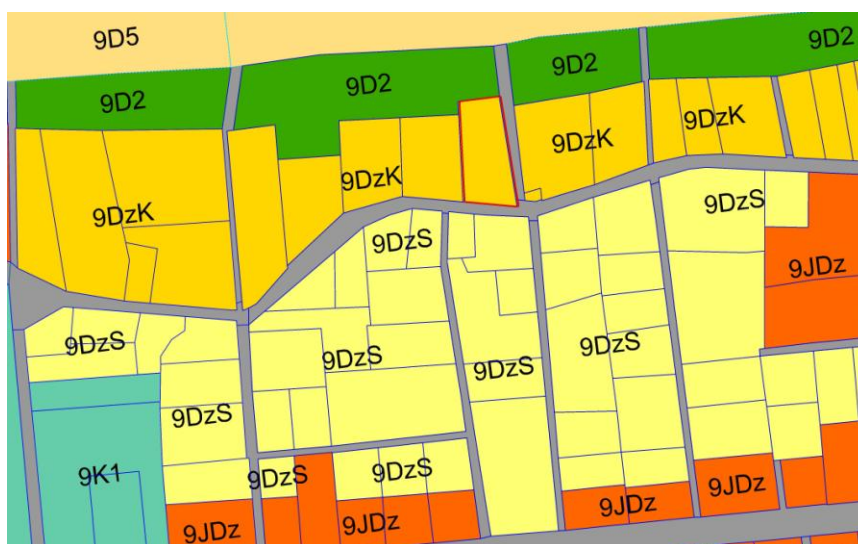
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus.

## 1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

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

Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 135 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu 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”.



#### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

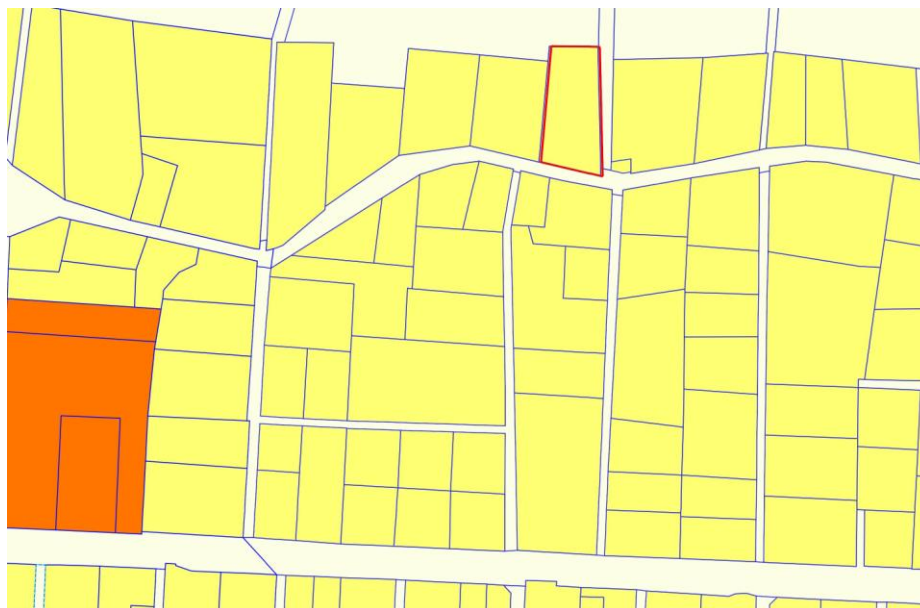
- Priēžu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)
- Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Kūrorta teritorija (K1)
- Jaukta kūrorta teritorija (K2)
- Attīstības teritorija (A)
- Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (JRD)
- Jahtu ostas apbūves teritorija (JO)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Dziedniecisko dūņu reģenerācijas teritorija (TD)
- Dabas aizsardzības teritorija (D1)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Ūdeņi (D4)
- Pludmale (D5)

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Shēma Nr.1.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos savrupmājas apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas 16.10.2012.gada Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts, detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.1.punkts.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „*Detalizētas plānošanas teritorijas*”, zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 135 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.



Maksimālais būvju augstums

|                                                                                                           |                 |                                                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        | Nenosaka        |  | 15 m (3,5 st.)* |
|                        | 4 m*            |  | 20 m (5 st.)*   |
|                        | 6 m*            |  | 37 m (10 st.)   |
|                        | 10 m (2 st.)*   |  | 60 m*           |
|                        | 12 m (2,5 st.)* |  | 80 m*           |
|  Pilsētas daļas robeža |                 |                                                                                     |                 |

\* Ar iesvītrotu apzīmējumu attēlotas teritorijas,  
kuru apbūves augstumu nosaka ievērojot papildus prasības

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Būvju augstumu ierobežojumi.  
Shēma Nr.2.*

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā - Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir – savrupmāja.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu:

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| maksimālais apbūves blīvums    | 12%             |
| maksimālā apbūve intensitāte   | 31%             |
| minimāla brīvā zaļā teritorija | 63%             |
| būves augstus un stāvu skaits  | 12 m, 2.5 stāvi |



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Sarkano līniju plāns. Shēma Nr.3.

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.

Sarkano līniju detālplānojums iekļauts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā „Spēkā esošie detālplānojumi” apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

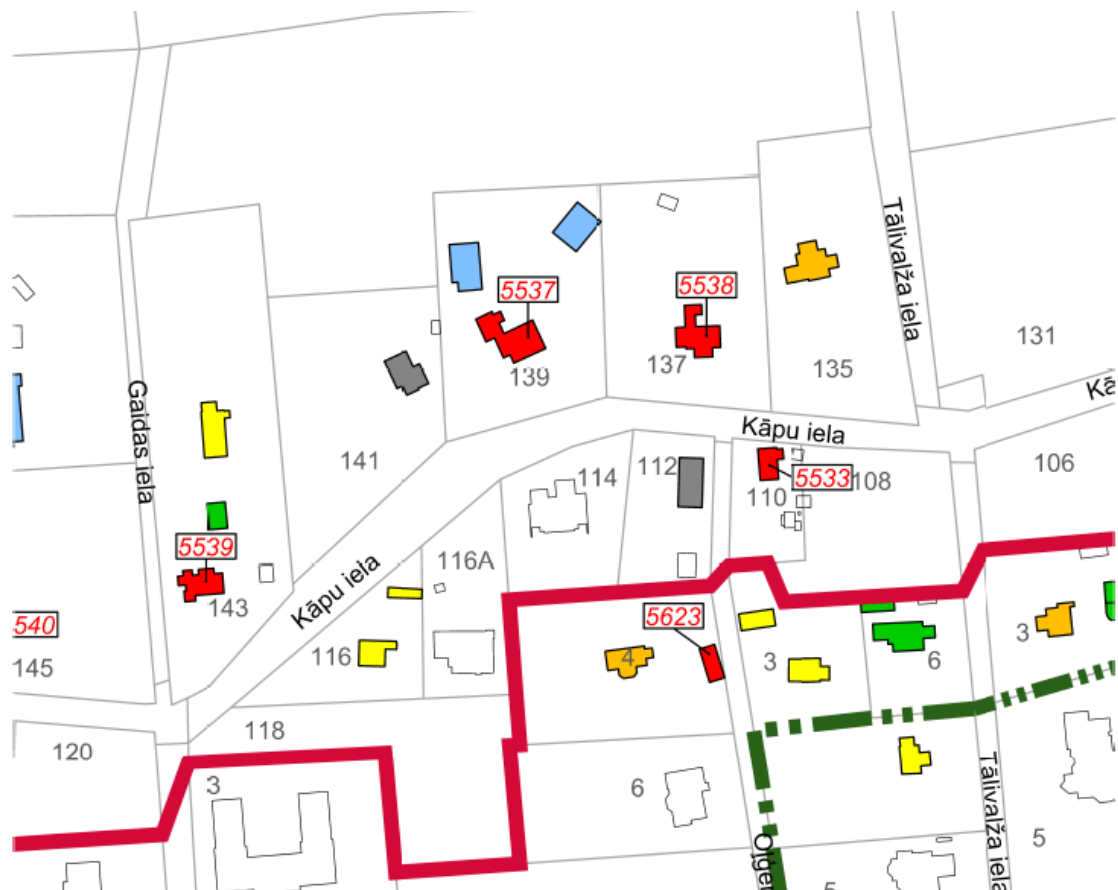
Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī valsts nozīmes pilsētbūvniecības 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 pilsētbūvniecības 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. Zemesgabalam Kāpu ielā 135 vēsturiski ir pastāvējusi otrā būvlaide – apbūve izvietojusies teritorijas ziemeļu daļā.



#### APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

#### APBŪVES KATEGORIJAS

##### BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 5467 Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.

##### BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
- Fona apbūvi veidojoša būve
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
- Vēsturiska industriāla būve
- Pārvērtējama būve

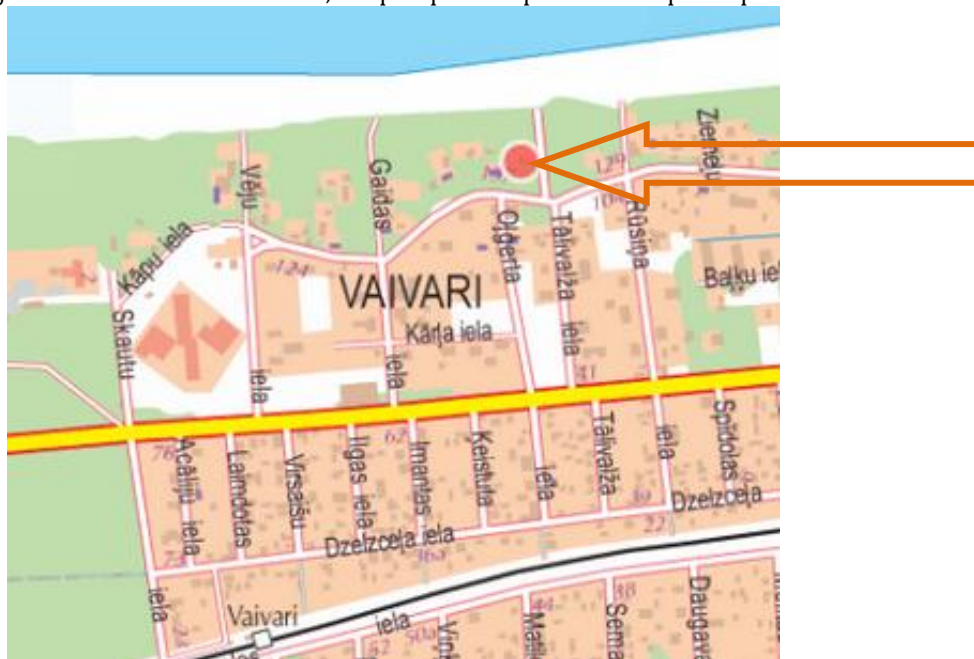
##### BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīg būve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu „Jūrmalas apbūves izvērtējums”. Shēma Nr.4.

## Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

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



Detālplānojuma teritorijas novietojums. Shēma Nr.5.

Detālplānojuma teritorija ietver zemesgabalu Kāpu ielā 135, kadastra Nr.1300 016 0104), zemesgabala platība 4119kv.m. Zemesgabals atrodas vēsturiskajā Rīgas Jūrmalas pilsētas teritorijā, kvartālā starp Tālvaiža ielu, Kāpu ielu, Gaidas ielu un pludmali dzīvojamā un vasarnīcu apbūves rajonā, pludmales tuvumā. Kāpu ielas apbūvi jūras pusē raksturo platībā lieli zemes gabali, kuri robežojas ar priekškāpu un pludmali. Zemesgabaliem raksturīga ziemeļu – dienvidu virzienā orientācija un garena taisnstūra forma. Apbūve izklidēta, kura izvietota kāpas pakājē pie Kāpu ielas un kāpas virsotnē un esošajās ieplakās. Uz viena zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamā ēkas. Kvartālā pārsvarā dominē divstāvu ēkas, kuras celtas līdz 1940.gadam .



Zemesgabals vēsturiski ir bijis apbūvēts. Apbūve ir atradusies kāpas virsotnē. Esošā apbūve ir nodegusi, pēcāk arī nojaukta.

Teritorijai ir izteikts reljefa kāpums, pie Kāpu ielas augstuma atzīme ir +4.70, bet pēc 10 metriem jau ir straujš kāpums , kas sasniedz +9.0m.. Zemesgabala ziemeļu daļa robežojas ar Rīga jūras līča krasta kāpu joslu. Šajā teritorijas daļā ietilpst dažāda vecuma priedes, krūmu stāvs ir izcirsts, dabiskā zemsedze iznīcināta.

Zemesgabalā 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. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem meža zemes platība teritorijā ir 0.26ha.



Ar izstrādāto detālplānojuma redakciju tiek precizēti ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 12.novembra saistošiem noteikumiem 73 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 135 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojums apbūves rādītāji, negrozot pārējos nosacījumus attiecībā uz apbūves izvietojumu un saglabājamām teritorijām. Līdz ar to uzskatām, ka veicot detālplānojuma grozījumus ir pieļaujams izmantot 2009.gada aprīlī veikto izpēti.

Saskaņā ar eksperta slēdzienu teritorijas ziemeļu daļā esošā meža teritorija atbilst Latvijas un Eiropas nozīmes aizsargājamam biotopam - mežainas piejūras kāpas (apbūve šajā teritorijas daļā nav plānota). Detālplānojuma risinājumā tiek atzīmētas, no bioloģiskās daudzveidības viedokļa, ievērojama vecuma priedes, kurām ir konstatēta „krokodilādas miza”. Šīs priedes uzskatāmas par potenciāliem biokokiem. Retas un īpaši aizsargājamās augu sugas teritorija netika konstatētas.



*Skats uz zemesgabala Ziemeļu robežu.*



*Skats uz zemesgabala dienvidu robežu – Kāpu ielu un ielas pretējo apbūvi.*

2012.gada 3.janvārī Jūrmalas pilsētas būvvalde tika saskaņots dzīvojamās mājas savrupmājas jaunbūves projekts Jūrmalā, Kāpu ielā 135 (projekta ģenerālplāna lapu sk.sadaļā 5.4.Citi dokumenti). Projektā noteiktais apbūves blīvums 8.55%, apbūves intensitāte 18.52%, brīvā (zaļā) teritorija 84.89%, stāvu skaits - 2 stāvi, kopējais būvapjoms 5408.71kub.m

Pieklūšana teritorijai ir nodrošināta no E kategorijas ielas – Tāļivalža ielas. E kategorijas iela ir iela, kura iet caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju, nodrošinot pieklūšanu īpašumiem un veidojot sasaisti ar citu kategoriju ielām. Sarkano līniju platums Tāļivalža ielai ir 12m, ielai nav asfalta seguma.



*Tāļivalža iela.*

Detālplānojuma teritorijai piegulošajā Kāpu ielā ir atrodas vidēja spiediena gāzes vads, elektroniskie sakaru tīkli un elektrotīkli. Centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli Kāpu ielā nav izbūvēti.

#### **Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.**

Vides un dabas resursu aizsargjoslas:



- visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā;
- detālplānojuma teritorijas atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Kāpu un Tālivalža ielu 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 135 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

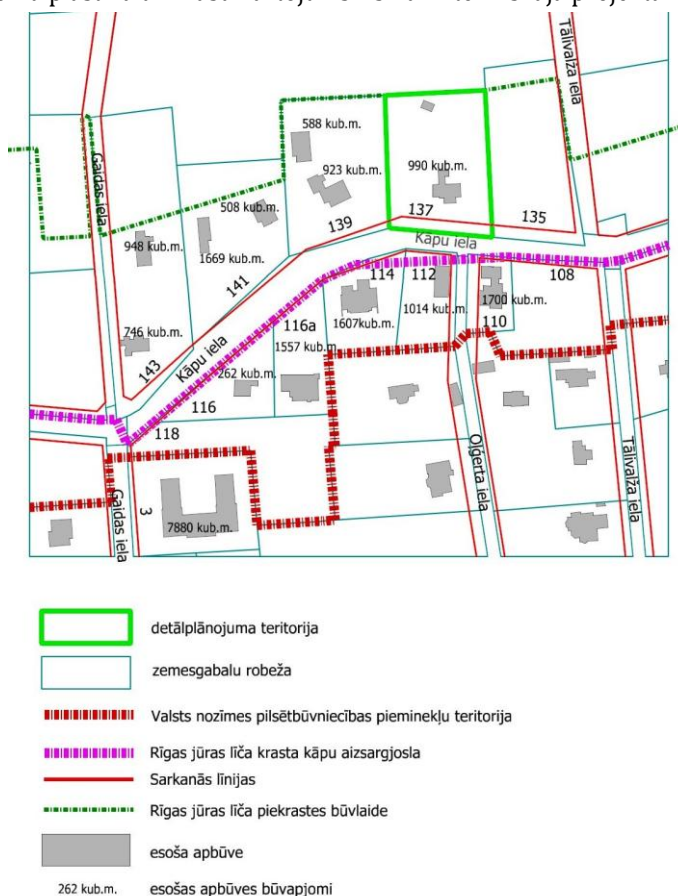
## 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

### Apbūves nosacījumi

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu iela 135 saglabā ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 12.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.73 apstiprinātajā detālplānojumā noteikto apbūves izvietojuma zonu. Apbūves zona noteiktā tā, lai netiktu skarta meža zemes un mežainās piejūras kāpas biotops, ka arī potenciālie biokoki.

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK) prasībām. Pieļaujamais maksimālais apbūves blīvums – 12%, apbūves intensitāte – 31%; minimālā brīva zaļā teritorija – 63%.

Jaunai apbūvei ir jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apjomu plastika un masu kārtojums risināmi tehniskajā projektā.



Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze. Izpētē tika iekļauts kvartāls starp Tālivalža 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.

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

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.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, jāsaglabā teritorijā esošie vērtīgie koki, kuru diametri pārsniedz 50mm, kā arī teritorijai raksturīgā ainaviskā vide, kā arī dabiskais zemesgabala reljefs. Vietās, kur nepieciešams atjaunot meža zemesdzi, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm priežu sakņu rajonā.

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.

Meža zemes teritorijā saglabāt esošo meža zemesdzi un iespēju robežās atjaunot to ar priežu mežam raksturīgām sugām. Neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē.

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.

### **Pieklūšana**

Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu, nodrošinot transporta piebraukšanas iespēju zemesgabalam no Tālvilža ielas. Paredzēts saglabāt esošo iebrauktuvi zemesgabalā. Tālvilža iela atrodas izteiktā reljefā, tādēļ perspektīvā tiek plānots, ka šī iela kalpos tikai esošo zemes gabalu pieklūšanai un gājēju plūsmas organizēšanai uz jūru.

Projektā noteikts ielu, piebrauktuvi un gājēju tīkls ielu sarkanajās līnijās. Visas nepieciešamās autostāvvietas paredzēts izvietot zemesgabalā atbilstoši attiecīgajai zemes izmantošanai un saskaņā ar Jūrmalas apbūves noteikumiem.

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 piebrauktuvi atrašanās vietas. Piebrauktuves atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā.

## **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 izvietošanu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās" prasības.

### **Elektroapgādes tīkli**

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietošanu, atkarībā no to elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, nepieciešams paredzēt vietu 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 izvietošanu Kāpu ielas sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~25kW. 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 skīču projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

### **Elektroniskie 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.

### **Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli**

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Ūdens” 2013.10.05. izsniegtajiem nosacījumiem Nr.1-3/11, detālplānojuma risinājumā notekūdeņu novadīšana tiek paredzēta uz esošajām komunikācijā Olģerta ielā.

Plānotā objekta ūdensapgāde jāparedz no uzprojektētā ūdensvada Asaru prospektā, saskaņā ar Jūrmalas „Ūdenssaimniecības attīstības projekta” 2.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”.

Vietas saimnieciskās kanalizācijas un ūdensvada pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **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.

### **Ielu apgaismojums**

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Gaisma” izsniegtajiem nosacījumiem Tālvaiļi ielā uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus, starp stabiem noguldīt kabeli AXPk-4x16mm<sup>2</sup>. Kabeli ievilkt aizsarg caurulē d=75mm. Stabos uzlikt diožu (LED) gaismekļus.

## **1.7. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.

Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.

Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.

Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.