

## 1. daļa. **Paskaidrojuma raksts**

### **IEVADS**

Detālplānojums Jūrmalā, Iecavas ielā 2 izstrādāts pamatojoties uz:

- Zemesgabala īpašnieces Ilzes Šturcas 2013. gada 31. oktobra iesniegumu;
- Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 17.oktobra lēmumu Nr.596 „PAR DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU PROJEKTA IZSTRĀDES UZSĀKŠANU ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, IECAVAS IELĀ 2” un domes lēmuma pielikumā apstiprināto darba uzdevumu detālplānojuma grozījumu izstrādei;
- Jūrmalas pilsētas domes 2013. gada 6. novembra nosacījumiem Nr.13-11/40 „PAR NOSACĪJUMIEM DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀŠANAI ZEMESGABALAM IECAVAS IELĀ 2”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2013. gada 4. novembra noteikumiem Nr.11.1-10/22 „NOTEIKUMI DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĀŠANAI”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2013. gada 3. decembra nosacījumiem Nr.14-1/3698 „DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES NOSACĪJUMI”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2013. gada 2. decembra nosacījumiem Nr.11-33/6296 „BŪVNICĪBAS NODAĻAS NOSACĪJUMI”;
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2013. gada 15. novembra nosacījumiem Nr.4.5-7/5416 „NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDĀŠANAI”;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma daļas plānojums, kā arī saskaņā ar spēkā esošo detālplānojumu zemesgabalam Jūrmalā, Iecavas ielā 2 (12.11.2007. Saistošie noteikumi Nr.51.), detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 16.10.2012. Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma robežas: zemesgabals Jūrmalā, Iecavas ielā 2 (kadastra nr. 13000121103). Zemesgabala platība 4524 kv.m.

Detālplānojums izstrādāts uz 2014.gadā atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstumu sistēmā.

Teritorijai ir spēkā esošs detālplānojums, kas ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2007. gada 12. novembra Saistošiem noteikumiem Nr.51 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Iecavas ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Šis detālplānojums ievēro līdz šim apstiprinātā detālplānojumā noteiktās prasības.

## TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS UN TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

Zemes gabals Jūrmalā, Iecavas ielā 2, kadastra nr. 1300 012 1103, atrodas vēsturiskajā Rīgas Jūrmalas pilsētas teritorijā Pumpuros, kvartālā starp Iecavas ielu, Bārtas ielu un Vaidavas ielu, un, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošiem noteikumiem atrodas:

- Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK);
- Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā (Krasta kāpu aizsargjoslā);
- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā;
- Detalizētas plānošanas teritorijā;

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošiem noteikumiem prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK):

- atļautā izmantošana: savrupmāja;
- apbūves parametri (skat. tabulā):

Zemes vienības vai zemes vienības daļas, kas atrodas teritorijā 9DzK, platība, m <sup>2</sup>	Maksimālais apbūves blīvums	Maksimālais būvju augstums un ēku stāvu skaits
līdz - 1200	20	Atbilstoši grafiskās daļas kartei „Apbūves augstuma ierobežojumi” (2,5 stāvi, 12 metri)
1201 - 1800	15	
Virs 1800	12	

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība 1500m<sup>2</sup>. Maksimālā jaunveidojamās zemes vienības platība ir  $Z_{max} = Z_{min} \times 3$  (kur  $Z_{max}$  - maksimālā jaunveidojamās zemes vienības platība,  $Z_{min}$  - jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība).  $Z_{max} = 4500m^2$ .

Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Zemes vienību minimālā platība” noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.

Minimālais jaunveidojamās apbūvējamās zemes vienības frontes platums ir 15m.

Minimālais jaunveidojamās zemes vienības robežas attālums no esošas ēkas ir 4m. Šo attālumu atļauts samazināt, pamatojoties uz abu zemes vienību īpašnieku vienošanos, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas.

Maksimālā apbūves intensitāte pie 12% apbūves blīvuma ir 31%.

Minimālā brīvā zaļā teritorija pie 12% apbūves blīvuma – 63%.

Zemesgabala platība ir 4524m<sup>2</sup>. Zemesgabala centrālajā daļā atrodas dzīvojamā ēka, ziemeļrietumu daļā atrodas jaunbūve. Teritorijā ir labiekārtoti laukumi un ceļi. Zemesgabalā izveidotais labiekārtojums iekļaujas dabiskajā reljefā, uzsverot tā nozīmi apkārtējās ainavas uztverē. Piekļuve zemesgabalam šobrīd organizēta no Iecavas ielas un Vaidavas ielas.

Pašreizējais zemesgabala blīvums ir 5,7 %.

Detālplānojuma apkārtējai teritorijai raksturīga savrupmāju apbūve, kas saglabājusi vēsturiskās apbūves mērogu.

Ielu sarkanās līnijas noteiktas atbilstoši spēkā esošajam detālplānojumam.

## DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

Detālplānojumā tiek saglabāts Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktais zonējums „Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK)”.

Detālplānojums detalizē zemes gabala sadalīšanu divos zemes gabalos, un katra jaunveidotā zemes gabala plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus „Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK)”.

Detālplānojuma risinājumā tiek izstrādāts priekšlikums zemes gabala Jūrmalā, Iecavas ielā 2 (kadastra Nr. 1300 012 1103) sadalīšanai divos zemes gabalos, izvērtējot visus aprobežojumus, kā arī izvērtējot jaunas apbūves izvietojuma iespējas un rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un LR būvnormatīviem.

Detālplānojumā precizēta Bārtas ielas profila šķērsriezuma shēma, kas izstrādāta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Zemes gabala platība ir 4524m<sup>2</sup>, no kuras 0.1 ha ir meža zemes teritorija (pēc 2007. gada februārī veiktās meža zemes inventarizācijas). Zemesgabalam 2007. gada 4. aprīlī ir veikta bioloģiskā izpēte. Teritorijas augsnes apstākļi ir sausi. Īpašuma Ziemeļaustrumu daļā konstatēti augoši koki, kas atbilst meža statusam. Mežaudzi veido priedes (vecums 180 gadi). Mežaudzē zemesaugu sastāvs atbilst nabadzīgiem augšanas apstākļiem uz smilts augsnēm. Mežaudzes platībā ir izteikts reljefa paaugstinājums. Lielākā teritorijas daļa atbilst pagalma statusam.

No dabas daudzveidības viedokļa īpašumā Iecavas ielā 2 par nozīmīgām uzskatāmas priedes (vecums 180 gadi). Šīm priedēm konstatēta „krokodilādas miza”, resni stumbri un tās atbilst potenciāliem biokokiem. Retas un īpaši aizsargājamas augu sugas dotajā īpašumā netika konstatētas. Teritorijā nav sastopami bioloģiskās daudzveidības elementi, kuru aizsardzībai nepieciešamas noteikt īpašu aizsardzības statusu. Minētā mežaudze neatbilst meža biotopiem, kuriem veidojami mikroliegumi, statusam (skatīt pielikumā Eksperta O. Suveizdas atzinumu).

Zemesgabālā izvietojams labiekārtojums, iekļaujot to dabiskajā reljefā un uzsverot tā nozīmi apkārtējās ainavas uztverē.

Detalizēti labiekārtošanas priekšlikumi izstrādājami, projektējot esošās ēkas rekonstrukciju vai jaunbūves jaunveidojamās zemes gabalos, vadoties pēc paredzētās funkcijas, projektēšanas programmas un ēku plānojuma.

Zemes gabals tiek dalīts divos zemes gabalos ar robežu Ziemeļu – Dienvidu virzienā. Robeža stiepjas starp esošo dzīvojamo ēku un jaunbūvi, ievērojot 4m attālumu no robežas līdz dzīvojamai ēkai un jaunbūvei. Jaunveidojamo zemes vienību frontes platumi ir lielāki par Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajiem 15m. Zemes gabala esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

### ***Jaunveidojamā zemes vienība, kas piekļaujas Vaidavas ielai.***

Jaunās adreses priekšlikums – Vaidavas iela 1. Jaunveidojamās zemes vienības teritorijā atrodas jaunbūve. Zemes vienībai piekļūšana paliek esošā – no Vaidavas ielas. Jaunveidojamās zemes vienības platība ir 2262m<sup>2</sup>. Vaidavas ielas frontes garums nemainās, Bārtas ielas frontes platums ir 30.90m. Plānotās apbūves teritorija 167.4m<sup>2</sup>.

### ***Jaunveidojamā zemes vienība, kas piekļaujas Iecavas ielai***

Jaunās adreses priekšlikums – Iecavas iela 2. Jaunveidojamās zemes vienības teritorijā atrodas divstāvu būve (būve bez kultūrvēsturiskas vērtības) un nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas nozīmes. Teritorijā atrodas 0.1 ha meža zemes teritorija (pēc 2007. gada februārī veiktās meža zemes inventarizācijas). Jaunveidojamai zemes vienībai, kas piekļaujas Iecavas ielai, piekļūšana paliek esošā – no Iecavas ielas. Jaunveidojamās zemes vienības platība ir 2262m<sup>2</sup>. Iecavas ielas frontes garums nemainās, Bārtas ielas frontes platums ir 54.05m. Plānotās apbūves teritorija 115.4m<sup>2</sup>.

### **Inženierapgāde**

#### ***Elektroapgāde***

Saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem nosacījumiem paredzēt vietu 20kV un 0.42kV perspektīvajām elektropārvades līnijām, kā arī slodzes pieauguma gadījumā iespējamai tuvumā esošās transformatoru apakšstacijas un visu elektroapgādei nepieciešamo elementu rekonstrukcijai. Plānojot projektējamo objektu izvietojumu, paredzēt zemes gabalu transformatoru apakšstacijas izvietojumam. Jāuzrāda visas esošo un perspektīvo elektrisko tīklu izvietojuma zonas. Nepieciešams uzrādīt perspektīvo elektroenerģijas patērētāju slodzi kilovatos (kW) un elektroapgādes nodrošinājuma shēmu. Pirms atsevišķo zemes gabalu apbūves paredzēt ielu un ceļu projektēšanu un izbūvi kopā ar inženiertīkliem, nodrošinot katram zemes gabalam pieslēgumu.

#### ***Gāzes apgāde***

Saskaņā ar AS „Latvijas Gāze” izsniegtajiem nosacījumiem uzrādīt esošo gāzes pievadu un gāzes spiedienu regulējošo iekārtu novietnes. Paredzēt gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietni inženierkomunikāciju koridoros. Paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi, kā arī gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Izstrādāto detālpārplānojumu saskaņot ar Sabiedrības Jūrmalas iecirkni, Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļu.

#### ***Telefonizācija***

Saskaņā ar SIA „Lattelecom” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem ievērot esošo ievadkabeli un aizsargjoslu ap to.

#### ***Ūdensapgāde un kanalizācija***

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas ūdens” izsniegtajiem nosacījumiem paredzēt būvju ūdensapgādes un notekūdeņu novadīšana no (uz) esošām komunikācijām Vaidavas vai Iecavas ielā.

#### ***Siltumapgāde***

Detālpārplānojuma teritorija atrodas ārpus SIA Jūrmalas siltums centralizētās siltumapgādes zonas. Plānoto un rekonstruējamo objektu siltumapgāde tiks risināta autonomi. Projektējamas individuālas apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Tehniskais

projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija" un LBN 241-03 "Iekšējās gāzesvadu sistēmas un gāzes iekārtas".

### ***Ielu apgaismojums***

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas gaisma” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Iecavas ielā apgaismojuma līniju pārcelt ārpus nožogotās teritorijas.

### **Ugunsdrošības pasākumi**

Sadalīto zemes gabalu robežās izstrādājot tehnisko projektu ēku rekonstrukcijai vai jaunbūvei, jāparedz Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība" prasību ievērošana.

Jāparedz nepieciešamās ugunsdrošības atstarpes starp perspektīvajām dažādas ugunsdrošības pakāpes un funkcionālās nozīmes ēkām un būvēm saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Pirms konkrētu objektu projektēšanas detālplānojuma teritorijā, jāsaņem Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehniskie noteikumi.

## **TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS MĒRĶIS UN UZDEVUMS**

**Detālplānojuma mērķis** ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus, paredzot zemesgabala sadales iespējas un jaunas apbūves iespējas zemesgabalā, detalizējot 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, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

**Detālplānojuma uzdevums** ir detalizēt spēkā esošos Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus abos jaunveidojamos zemes gabalos:

- Noteikt apbūves rādītājus;
- Noteikt nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- Precizēt apbūves vietas;
- Izstrādāt inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- Noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

## TERITORIJAS VĒSTURISKĀ IZPĒTE

Vēsturiskā izpēte veikta teritorijai kvartālos starp Upes ielu, Bārtas ielu, Iecavas ielu un pludmali. Teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (aizsardzības Nr. 6092) aizsargjoslas teritorijā; Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā; krasta kāpu aizsargjoslā. Daļa teritorijas atrodas nekustamā kultūras pieminekļa – objekta (arhitektūras vai vēstures pieminekļa) 100m aizsardzības zonā.

Zemesgabala attīstībai un arhitektūras pieminekļa aizsardzībai saistoši ir LR Likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” un tam pakārtotie normatīvie akti, ieskaitot MK 2003. gada 26. augusta noteikumus Nr. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”.

Detālpārplānojuma izstrādes teritorijā, Iecavas ielā 2, atrodas būve bez kultūrvēsturiskas vērtības (divstāvu ēka), jaunbūve (saimniecības ēka) un nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas nozīmes (garāža).

Vēsturiskās izpētes teritorijā Upes ielā 1 atrodas sešas būves: divas kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamas būves; fona apbūvi veidojoša būve; būve bez kultūrvēsturiskas vērtības; pārvērtējama būve.

Vēsturiskās izpētes teritorijā, Vaidavas ielā 1a, atrodas trīs būves bez kultūrvēsturiskas vērtības, celtas pēc 1940. gada.

Zemes gabals Iecavas ielā 2 vēsturiski veidojies līdzīgs blakus esošajam zemesgabalam Upes ielā 1, kurš ir ar vidēji divas reizes blīvāku apbūvi, un atrodas līdzīgā pilsēt būvnieciskajā situācijā (līdzīgs novietojums pret pludmali un Dubultu prospektu). Iecavas ielas 2 zemes gabala sadalīšana divos zemes gabalos iekļaujas Jūrmalas teritorijas attīstības noteikumos un nepazemina pilsētvides kvalitāti, kā arī nemaina vēsturiskās apbūves raksturu.