

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā zemesgabalam Otīlijas ielā 3 (kadastra Nr.1300 014 2203) uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka 2012.gada jūnija iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija lēmuma Nr.399 (protokols Nr.11, 29.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Otīlijas ielā 3”.

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 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.

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 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 aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes,
- 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 kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija.

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

•Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Otīlijas iela 3 (2012.gada augusts, vides eksperte Egita Grolle);

- Plānojums izstrādāts uz VZD saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

**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 četrām karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Zemesgabalu veidošanas plāns”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; un „Ielas šķērsprofils”. 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 izvērtēt esošās apbūves rekonstrukcijas vai jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumu, detalizējot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (būvnoteikumiem), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

## 1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

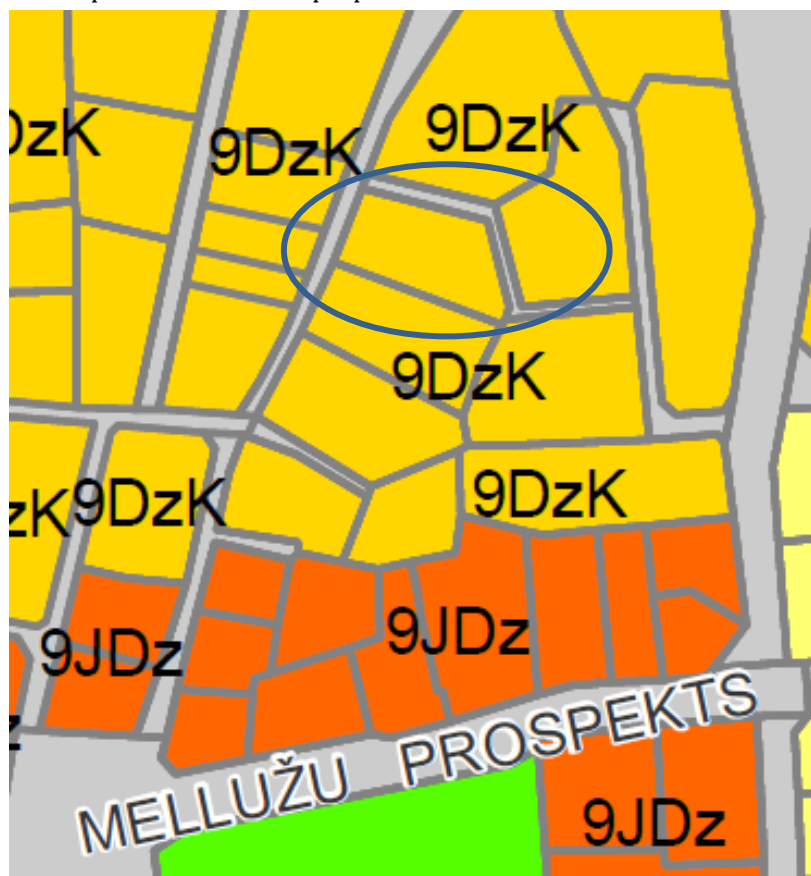
- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus un mērķi;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma (intensitātes) aprēķinus.

## 1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

### *Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai*

Zemesgabals Jūrmalā, Otīlijas ielā 3 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā. Ēka ar kadastra Nr.1300 014 2203 001 dzīvojamā ēka- vasarnīca ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis (aizsardzības numurs 5631).

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

- Priezu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK )
- Dabas teritorija (D2)

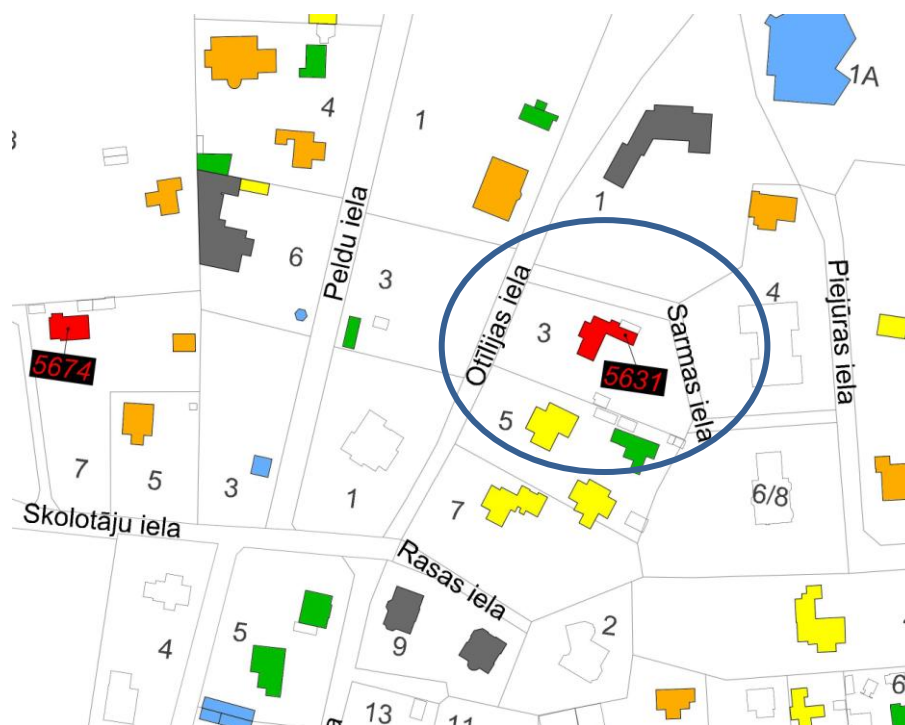
*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma. Shēma Nr.1.*

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.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu:

maksimālais apbūves blīvums	15%
maksimālā apbūve intensitāte	39%
minimāla brīvā zaļā teritorija	60%
būves augstus/stāvu skaits	12 m / 2,5 stāvi

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).



**APZĪMĒJUMI**

- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības 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**

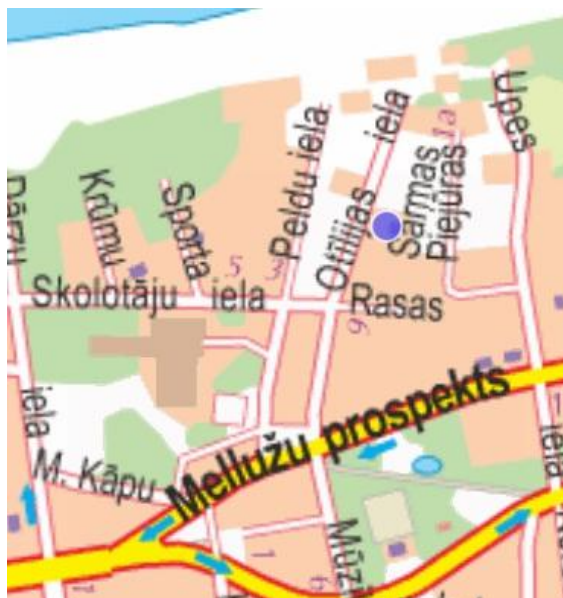
- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikumu „Jūrmalas apbūves izvērtējums”. Shēma Nr.2.*

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 pilsēt būvniecības 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 jauktā 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 kvartālos pie Kāpu ielas pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Vēsturiskie lieli zemesgabali tiek sadalīti mazākos zemesgabalos, uz kuriem tiek attīstīta jaunu savrupmāju būvniecība. Jaunie apjomi pārsniedz vēsturisko ēku apjomus. Vēsturiskās iezīmes saglabā tikai ielu tīklu plānojums - neregulāras, šauras ieliņas.

### **Teritorijas novietojums un līdzšinējā izmantošana**



Teritorijas novietojums. Shēma Nr.3

Plānojamā teritorija 1772kv.m. platībā atrodas Jūrmalas pilsētā, Mellužu rajonā, kvartālā starp Otilijas, Sarmas un Rasas ielām, nelielā attālumā no Mellužu rajona administratīvā centra un nepilnu 1km attāluma no pludmales.

Detālplānojuma teritorija ir labi sasniedzama. Apmēram 500m attālumā atrodas autobusu pieturvietas. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā, tāpat Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 1km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Pumpuri”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.

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

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
1.	Otilijas iela 3	13000142203	1772

Detālplānojuma teritorija atrodas Mellužu savrupmāju rajonā. Zemesgabalam ir trapecveida forma. Tas orientēts AR virzienā. Reljefs teritorijai ir līdzens. Zemesgabala centrālajā daļā ir izvietota dzīvojamā ēka, kura uz doto brīdi tiek izmanto kā vasarnīca. Ēka ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis (aizsardzības numurs 5631). Ēkas stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Zemesgabala esošais apbūves blīvums ir 8.4%, apbūves intensitāte – 10.2%, brīva (zaļā) teritorija – 90%.

Pagalumu veido kopts zāliens un nelieli košumkrūmu stādījumi. Teritorijā pie Otilijas ielas saglabājušas vairākas vecas priedes, kuru diametrs pārsniedz 55cm. Zemsedzi veido rederālu un eitroficētu vietu augi. Zemsedze nav sastopamas sausiem priežu mežiem raksturīgas augu sugas, līdz ar to, teritorija neatbilst aizsargājama biotopa kritēriem.



*Esošā dzīvojamā ēka – vasarnīca – galvenā fasāde. Skats no Otīlijas ielas.*



*Dzīvojamās ēkas – vasarnīcas – pagalma fasāde.*



*Iebrauktuve zemesgabalā. Skats no Otīlijas ielas.*



*Pagalms. Skats uz Otīlijas ielu.*



Pieklūšana teritorijai tiek nodrošināta Otilijas ielas.

Otilijas iela robežojas ar detālplānojuma teritorijas rietumu robežu, ziemeļu un dienvidu robežas ieskauj Sarmas iela.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Otilijas un Sarmas ielas ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas ir ielas, kas iet caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju.

Otilijas ielas sarkano līniju platums ir 12m. Ielai ir asfalta segums sliktā tehniskā stāvoklī, ietve nav izbūvēta. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēts vidēja spiediena gāzes vads, gaisvadu elektrolīnija un elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācija.

Sarmas iela sarkano līniju platums - 6m. Iela nav izbūvēta. Ielas sarkanajās līnijās atrodas vidēja spiediena gāzes vads un elektrotīkli.

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



Otilijas iela



Sarmas iela.

### ***Esošā inženierapgāde un nekustamā īpašuma apgrūtinājumi***

Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve nav pieslēgta centralizētajiem pilsētas sadzīves kanalizācijas un ūdensvada tīkliem, gāzes tīkliem. Apbūve ir nodrošināta ar elektroapgādi un elektroniskiem sakaru tīkliem. Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir nepieciešama esošo tīklu rekonstrukcija un jaunu tīklu izbūve..

Nekustamais īpašums uz doto brīdi ir apgrūtināts ar:

Vides un dabas resursu aizsargjoslām:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjosla,
- Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla;

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorija.

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- aizsargjosla gar Otīlijas un Sarmas ielu – sarkanās līnijas;
- aizsargjosla gar ūdensvadu;
- aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
- aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;
- aizsargjosla gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.

## 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

### *Apbūve*

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Otīlijas ielā 3 nosaka esošās apbūves restaurācijas/rekonstrukcijas un jaunas apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu mājokli.

Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Pēc detālplānojuma apstiprināšanas var uzsākt ēkas 1300 014 2203 001 (vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa) restaurāciju un/vai rekonstrukciju (pieminekļa vai tā daļas pārveidošanu, mainot apjomu, telpisko struktūru un plānojumu), 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.

Uzsākot ēkas restaurāciju un/vai rekonstrukciju izvērtē dažādu laiku uzslāņojumus un saglabā, oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, plānojumu, apjomu, materiālus, apdari, vērtīgus interjera elementus, detaļas, rotājumus, vēsturiskās iekārtas un komunikācijas.

Jaunā apbūve izvietojams aiz arhitektūras pieminekļa, zemesgabala dziļumā. Ir pieļaujama jaunā apjoma integrēšanu vēsturiskajā apbūvē. Plānotās apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas. Jaunam apjomam ieteicams izvēlēties raksturu, kas nodrošinātu vēsturiskās apbūves kvalitātes pasvīturošanu un izcelšanu. Apdarē ieteicams pielietot materiālus, kas organiski savietojas ar vēsturiskiem būvmateriāliem. Apbūves koncepcija saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 128.punkti, tika veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu ēku būvapjomu analīze. Izpētē tika iekļauti zemesgabali, kas atrodas kvartālā starp Peldu ielu, Piejūras ielu un Rasas ielu.

Saskaņā ar veikto izpēti var secināt, ka ēku virszemes apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Kvartālā esošās vēsturiskās fona apbūves apjomi ir nelieli no 450kub.m. līdz 980kub.m. Jaunajai apbūvei apjomi jau ir lielāki - līdz 1682 kub.m.

Vidējai apbūves būvapjoms šajā kvartālā esošajos zemesgabalos ir 1150.kub.m. Pieļaujama apjoma palielinājums - 230kub.m., plānotais apjoms varētu sasniegt 1380 kub.m. Uzrādītie būvapjomu rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no dažādām informācijām (kadastra un cita veida kartēm, kā arī apskatot kvartālu dabā). Plānotie apjomi precizējami turpmākajā projektēšanas gaitā

### *Labiekārtojums un vide*

Detālplānojuma teritorijai 2012.gada augustā tika saņemts "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums". Saskaņā ar eksperta atzinumu teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, kā arī nav saglabājušies dabiski vai aizsargājami biotopi. Teritorijā izklaidus sastopamas vairākas ievērojama vecuma priedes, kuras ir saglabājamas.



Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Mellužu kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. 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

Mazo arhitektūras formu plastiku risināt saskaņā ar ēku apjomu plastiku. Teritoriju atļauts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām. Ielas pusē līdz Otilijas un Sarmas ielu rekonstrukcijai ir saglabājama vēsturiskā žoga līnija. Pēc ielas rekonstrukcijas žoga līnija tiek pārcelta pa ielu sarkanajām līnijām.

Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa vai dabīgā akmens materiāla iesegumus.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

### ***Pieklūšana***

Teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot Otilijas ielas rekonstrukciju, kā arī 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 teritorijai pieklūšana tiek paredzēta no Otilijas ielas, izbūvējot iebrauktuvi teritorijā. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamās izstrādājot ēku un būvju tehnisko projektu.

Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai un nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamās tehniskā projekta stadijā.

## **1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA**

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus.

Inženiertehniskās komunikācijas izvietot ielu sarkanajās līnijās vai ārpus tām, saskaņojot ar attiecīgās zemes īpašniekiem un nodrošinot atbildīgo dienestu nepārtrauktu pieklūšanu.

### ***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 Otilijas un Sarmas ielu sarkano līniju robežās.

Aprēķinos pieņemts, ka vienai savrupmājai prognozējama aprēķinu nepieciešamā jauda būs ~20kW. 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 kanalizācijas ievadam līdz Otīlijas ielai. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem no projektējamās kabeļu kanalizācijas līdz katrai ēkai kā arī vietas sadales skapjiem (sadales punktiem) detālplānojuma izstrādes teritorijā paredzēt, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. 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***

---

Otīlijas ielā saskaņā SIA „Jūrmalas Ūdens” izsniegtajiem 2012.10.08. nosacījumiem Nr.1-3/28 ūdensapgādes tīkli nav izbūvēti. Perspektīvā ūdensapgādes tīklus iespējams izvietot Otīlijas iela ar pieslēgumu pie esošajiem tīkliem Skolotāju ielā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēta ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdens apgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 82.punkts nosaka, ka - *teritorijās, kur nav iespējams būves pieslēgt centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ierīko lokālo apgādi ar dzeramo ūdeni un notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas ietaises. Vietās, kur tehnisku iemeslu dēļ nav iespējams ierīkot bioloģiskās attīrīšanas ietaises, pieļaujams ierīkot kanalizācijas krājbedres, un 83.punkts nosaka - lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no objekta un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes vai kanalizācijas tīklu izbūvi vismaz šādā attālumā.*

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

### ***Gāzes apgādes tīkli***

---

Gāzes apgāde patērētājiem, detālplānojuma teritorijā, iespējama no vidēja spiediena gāzes vada Otīlijas 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 tīklus. Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt AS „Latvijas Gāze” Jūrmalas iecirknī.

### ***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 siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem.

## **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.

Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Otīlijas ielā 3 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.

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

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