

# **DETĀLPLĀNOJUMS**

**Zemesgabalam Jūrmalā,  
20.līnijā 2**

**1.daļa. Paskaidrojuma raksts**

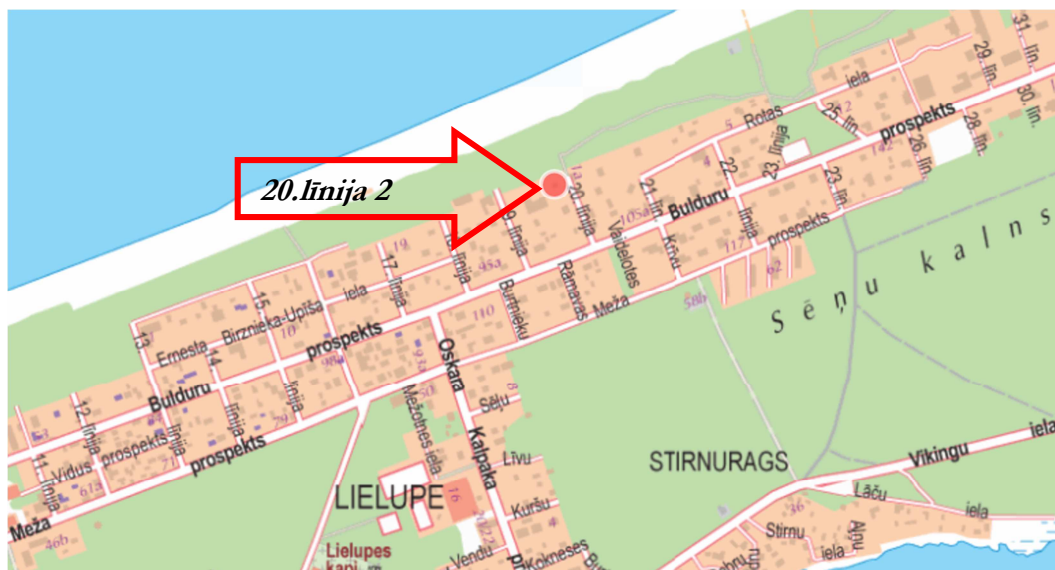
## IEVADS.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Jūrmalā, 20.līnijā 2 izstrādāti pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 18.aprīļa lēmumu Nr.233 (protokols Nr.9, 47.punkts) “Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, 20.līnijā 2”;
- Zemesgabala Jūrmalā, 20.līnijā 2 īpašnieka pilnvarotās personas 2013.gada 25.marta iesniegumu, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē ar Nr.1.2-1/1167;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti 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 tika 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”.



*Teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.*

Detālplānojuma robežas – zemesgabals Jūrmalā, 20.līnijā 2 (kad.nr.13000042102), zemesgabala platība 3412 kv.m.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Lielupes rajonā, teritorijā starp Bulduru prospektu, 19.līniju, 20.līniju un kāpu meža teritoriju – dabas parka „Ragakāpa” rietumu robežu.

Detālplānojums izstrādāts uz 2013.gada aprīlī atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „Intra MTD”).

Detālplānojuma izstrādes uzsākšana un darba uzdevums tika atbalstīta Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 7.novembra Attīstības un Vides jautājumu komitejas sēdē (protokols Nr.1.1-59/11).

**Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:**

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- LR MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

**Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:**

- Jūrmalas pilsētas domes Ekonomikas un attīstības nodaļa, 31.05.2013., Nr.11-10/21;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa, 14.05.2013., Nr.1.1-33/2653;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 27.05.2013., Nr.13-11/28;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 23.05.2013., Nr.14-1/1710;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, 17.05.2013., Nr.4-5-7/2090;
- LR Veselības ministrija, Veselības inspekcija, 31.05.2013., Nr.10-3/10670/340;
- AS “Sadales tīkls” Centrālais reģions, 03.06.2013., Nr.30KI20-02.02/1169;
- AS „Latvijas Gāze”, 27.05.2013., Nr.27.4-2/2107;
- SIA “Lattelekom”, 27.05.2013., Nr.37.7-5/2218/998;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 21.05.2013., Nr.5/4-163;
- SIA „Jūrmalas ūdens”, 15.05.2013., Nr.1-3/14;
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, 06.06.2013., Nr.06-04/1252;
- LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Dabas aizsardzības pārvalde; Pierīgas reģionālā administrācija, 22.05.2013., Nr.4.8/75/2013-N-E;
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība, 10.06.2013. Nr.VM5-7-7/914;
- LR VZD Rīgas reģionālā nodaļa - nosacījumi saskaņā ar MK noteikumiem Nr.711;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” nosacījumi 10.12.2013. Nr.4.3.1-1038.

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

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 2013.gada 6.augustā, vides eksperts Egita Grolle sertifikāta. Nr.003, izsniegts 14.05.2010.);
- SIA „Latvijas mežu ierīcība ” 2005.gada 15.septembrī izstrādātas meža inventarizācijas;
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2012.gada 10.septembrī reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

### **Detālplānojuma sastāvs.**

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

**2.Grafiskā daļa**, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā izmantošana”; „Vēsturiskās apbūves analīze”, „Ielu šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

**3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi**, kuri ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

**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.

**Pielikums** ietver izpētes materiālus, u.c. dokumentus.

**Skiču projekts.**

### **Detālplānojuma izstrādes mērķis.**

Detālplānojuma projekta mērķis ir veikt grozījumus ar 2006.gada 21.decembra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.32 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, 20.līnijā 2 grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojumā, izstrādājot ēku rekonstrukcijas un/vai jaunbūves plānošanas nosacījumus, nosakot apbūves izvietojuma priekšlikumus, detalizējot teritorijas izmantošanas nosacījumus un apbūves parametrus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģijas 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.

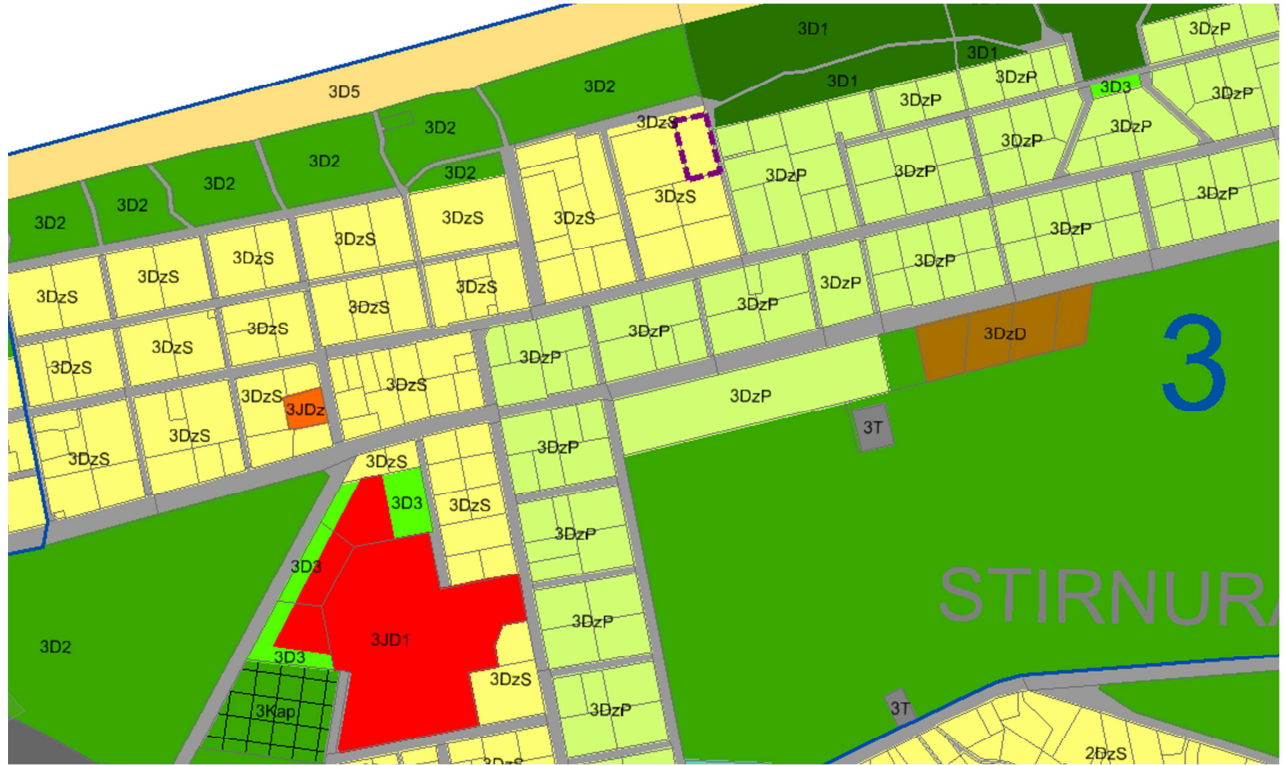
### **Detālplānojuma uzdevums.**

Detālplānojuma uzdevums ir veikt detālplānojuma grozījumus un detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un apbūves noteikumus nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus un prasības arhitektoniskiem risinājumiem;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- veikt kvartālā esošo māju un būvju vidējā apjoma aprēķinus.

## TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.

Zemesgabals Jūrmalā, 20.līnijā 2 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS)**, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.



### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Prieku 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)
- Piemīņas vieta (D6)
- Lauksaimniecības teritorija (D7)
- Mikrolieguma teritorija (D8)

- Kapsētu teritorija (Kap.)
- Mazdārziņu teritorija (Md)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (dzelzceļš)

### ĪPAŠĀS (ATTĪSTĪBAS) ZONAS

- Jaunā ostmaļa (O)
- Ūdensmaļa (Ū)
- Satiksmes infrastruktūral rezervētā teritorija (Rez.)
- Tehniskās apbūves attīstības teritorija (TA)

### TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Vasarnīcu apbūve priežu parkā (VP\*)
- Pilsētas daļas robeža
- Zemes vienības robeža
- ▲ Laivu piestātne (steķi)
- Mols
- ⊗ Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija

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”.

Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra rīkojumu Nr.67 [13.02.2013.](#) un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra 12.02.2013. vēstuli Nr.15.18-1e/1549, Teritorijas plānojums ir īstenojams no 12.02.2013.

Jūrmalas pilsētā saskaņā ar LR Aizsargjoslu likumu ir noteikta Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla. Saskaņā ar Ministru kabineta 16.10.2012. 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.9 „*Detalizētas plānošanas teritorijas,*” zemesgabals Jūrmalā, 20.līnijā 2 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.



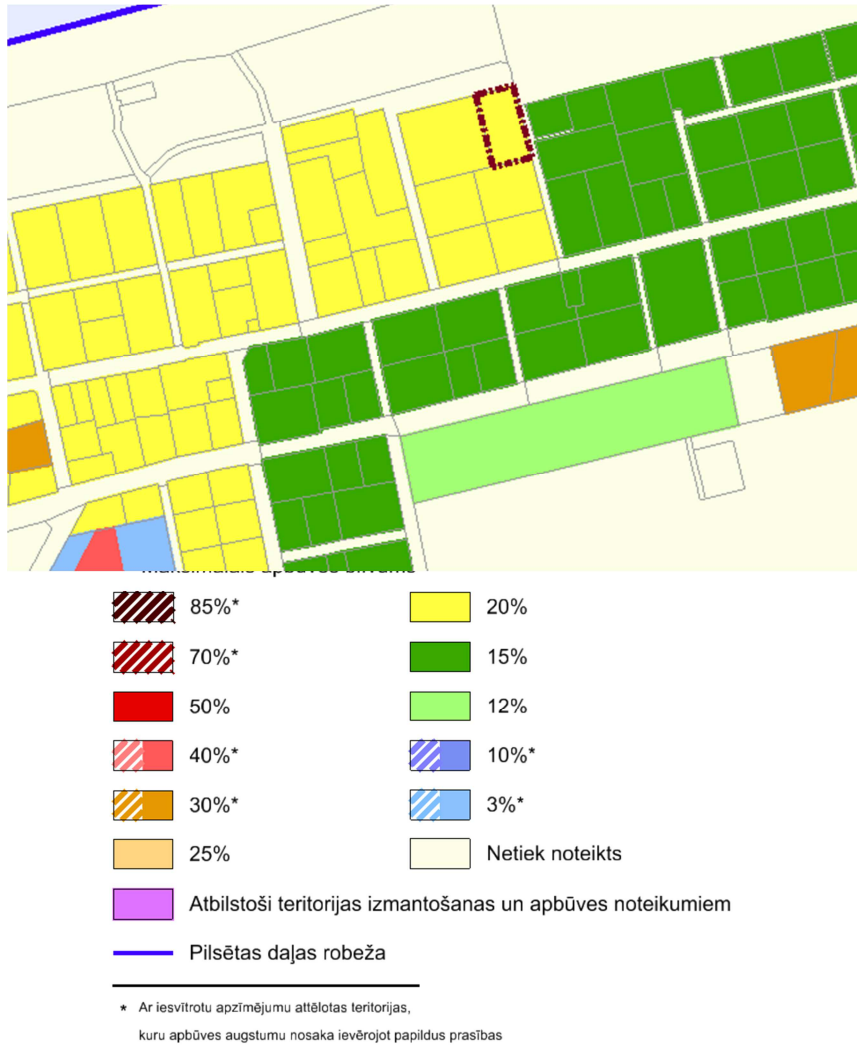
*Sarkano līniju plāns saskaņā ar 2012. gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Teritorijas plānojumu*

Sarkano līniju detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.

Saskaņā ar 2012.gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 zemesgabals Jūrmalā, 20.līnijā 2 atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS)**.

Atļautā izmantošana Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS):

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ savrupmāja</li> </ul>	Maksimālais apbūves blīvums -20%. Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi. Maksimālā apbūves intensitāte – 52%. Minimālā brīvā teritorija – 55%.
--	--



*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma turpmākajiem 12 gadiem, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums*

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 – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Vaivaru - Lielupes rajons, pateicoties tieši dabas apstākļiem - jūrai ar dzelteni 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 Melloži, Asari, Vaivari. Majoru, Dzintaru, Bulduru un Lielupes rajonu daļa jūras piekrastē raksturīga ar liela apjoma un greznām savrupmājām.

Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums.

Jūrmalas teritoriāli lielāko pilsēt būvniecības pieminekli „Dubultu - Majoru - Dzintaru - Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajons” veido pieci rajoni, kuri sākotnēji attīstījušies neviendabīgi un savrupi, bet vēlāk saplūduši, tāpēc to plānojumam un raksturam ir gan kopīgas, gan atšķirīgas iezīmes. Kopumā teritorijai raksturīgs ortogonāls kvartālu un zemes vienību plānojums ar galvenajām ielām paralēli jūrai. Zemes vienības relatīvi lielas, lielākoties, ar vienu savrupmāju katrā. Daudzviet veseliem kvartāliem saglabājusies apbūve, kur villas organiski iekļautas priežu mežā, citviet blīvākas apbūves teritorijas mijas ar zaļajām mežu platībām. Lielai daļai teritorijas, īpaši austrumu daļā, raksturīgs dominējošs priežu mežs, tādēļ tā uzskatāma par vienu no zaļākajām Jūrmalas daļām. Centrālajai daļai – Majoriem, raksturīgi mazāki zemesgabali un lielāks apbūves blīvums.



#### APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības 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”.*

Saskaņā ar Teritorijas plānojumā noteikto būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņiem, ēkas 20.līnijā 2, kad.Nr.13000042102001 un kad.Nr. 13000042102002 ir fona apbūvi veidojošas būves. Ēka kad.Nr.13000042102003 ir palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības.



TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



20.līnija, skats no Bulduru prospekta



Apkārteja apbūve, ēka Bulduru prospektā 101



Apbūve Bulduru prospektā 99



Saimniecības ēka Bulduru prospektā 101



Dzīvojamā ēka 20.līnijā 4



Dzīvojamā ēka 20.līnijā 3



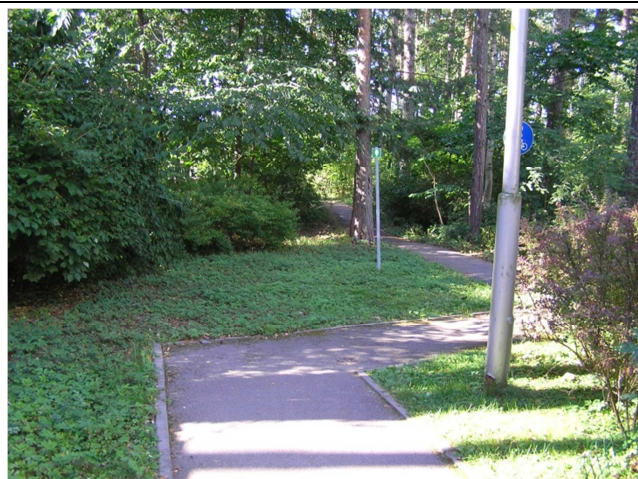
20.līnija, apbūve 20.līnijā 1A



Esošā iebrauktuve zemesgabalā



20.līnija pie detālplānojuma teritorijas,  
Skats uz dienvidiem



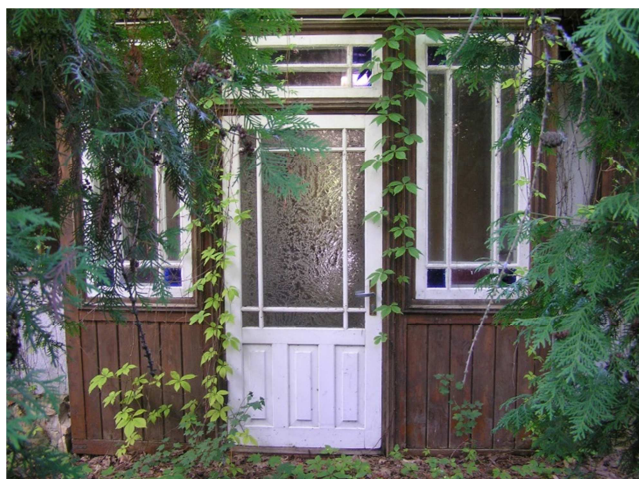
20.līnija pie detālplānojuma teritorijas, izeja uz jūru  
Skats uz ziemeļiem



Esošā apbūve, skats no 20.līnijas



Detālplānojuma teritorija pie 20.līnijas



Ieeja dzīvojamā ēka no 20.līnijas puses



Dzīvojamā ēka 20.līnijā 2, kad.Nr.13000042102001,  
ziemeļu fasāde



Dzīvojamā ēka 20.līnijā 2 kad.Nr.13000042102001  
Ēkas rietumu fasāde



Skats uz ēku no ziemeļrietumiem



Ēkas rietumu fasāde



Esošie vārti uz pagalmu



Saimniecības ēka 20.līnijā 2  
kad.Nr.13000042102002



Saimniecības ēka 20.līnijā 2,  
Ziemeļu fasāde



Skats uz apbūvi 20.līnijā 1A no  
detālplānojuma teritorijas



Saimniecības ēka – nojume kad.Nr.13000042102003



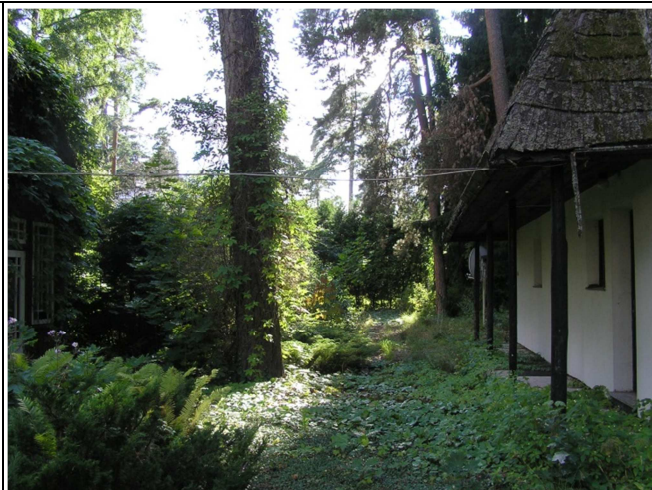
Rietumu fasādes



Esošais dārza labiekārtojums – mūrēts dārza kamīns  
teritorijas ziemeļu daļā



Pagalms starp dzīvojamo ēku un saimniecības ēku,  
Skats uz austrumiem



Pagalms starp dzīvojamo ēku un saimniecības ēku,  
Skats uz rietumiem



Zemesgabala dienvidu pusē esošā teritorija  
ārpus meža zemes  
Skats uz esošo iebrauktuvi



Zemesgabala dienvidu pusē esošā teritorija  
ārpus meža zemes



Dzīvojamās ēkas pamati



Dzīvojamās ēkas jumta izbūve

### Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana.

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

Adrese	Kadastra Nr .	Īpašnieks	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
20.līnija 2	13000042102	LEONS ZILBERTS	3412

Zemesgabals vēsturiski ir apbūvēts. Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem - uz zemesgabala Jūrmalā, 20.līnijā 2 atrodas viena dzīvojamā ēka – kad.Nr.13000042102001 un divas palīgceltnes kad.Nr.13000042102002 un kad.Nr. 13000042102003.

Saskaņā ar Valsts kultūras pieminekļu inspekcijas sniegto informāciju uz zemesgabala atrodas izteiksmīga, starpkaru periodam raksturīga tautiskā romantisma arhitektūras stilistikā būvēta dzīvojamā ēka. Blakus zemesgabala 19.līnijā 1 atrodas valsts nozīmes arhitektūras piemineklis – *dzīvojamā ēka* (valsts aizsardzības numurs 5330).

Kvartāla zemesgabaliem raksturīga taisnstūra forma, apbūve izkļiedēta, kvartālā dominē divstāvu dzīvojamās ēkas.

Teritorijas apbūvētās daļas vidējais augstums ir +3.40 m. Uz dienvidiem no dzīvojamās ēkas ir reljefa kāpums, kas veido valni ar meža zemi, kas sasniedz augstuma atzīmi +4.98m. Tālāk zemesgabala dienvidu pusē ir pagalmi ar vidējo augstuma atzīmi +3.60. Zemesgabals ir tumšs un neizsaulots.

Zemesgabala 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. Īpašumam 2005.gadā ir veikta meža inventarizācija (apsaimniekošanas kods 801265521) un saskaņā ar meža inventarizācijas datiem meža zemes platība teritorijā ir 0.2 ha. Saskaņā ar zemes situācijas plānu, zemesgabala izdalīti divi pagalmi, kas nav savstarpēji saistīti. Līdz ar to būvniecības iespējas ir ierobežotas un problemātiskas.

Zemesgabala lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

### Transports un piekļūšana.

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

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no 20.līnijas - esošā ceļu tīkla. 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 ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3;2009 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

20.līnija sarkano līniju robežās ir 12m platumā, starp īpašumu 20.līnija 2 un 20.līnija 1A robežām ielas platumš ir 8.15 m.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 20.līnija ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi galvenokārt nodrošina piekļūšanu un

uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības. Iela ir ar asfalta segumu, gājēju ietves nav izbūvētas.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

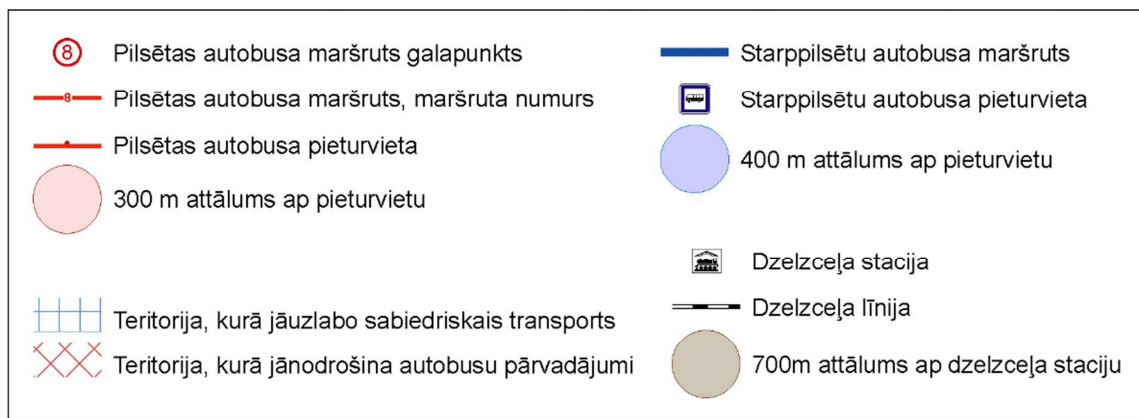
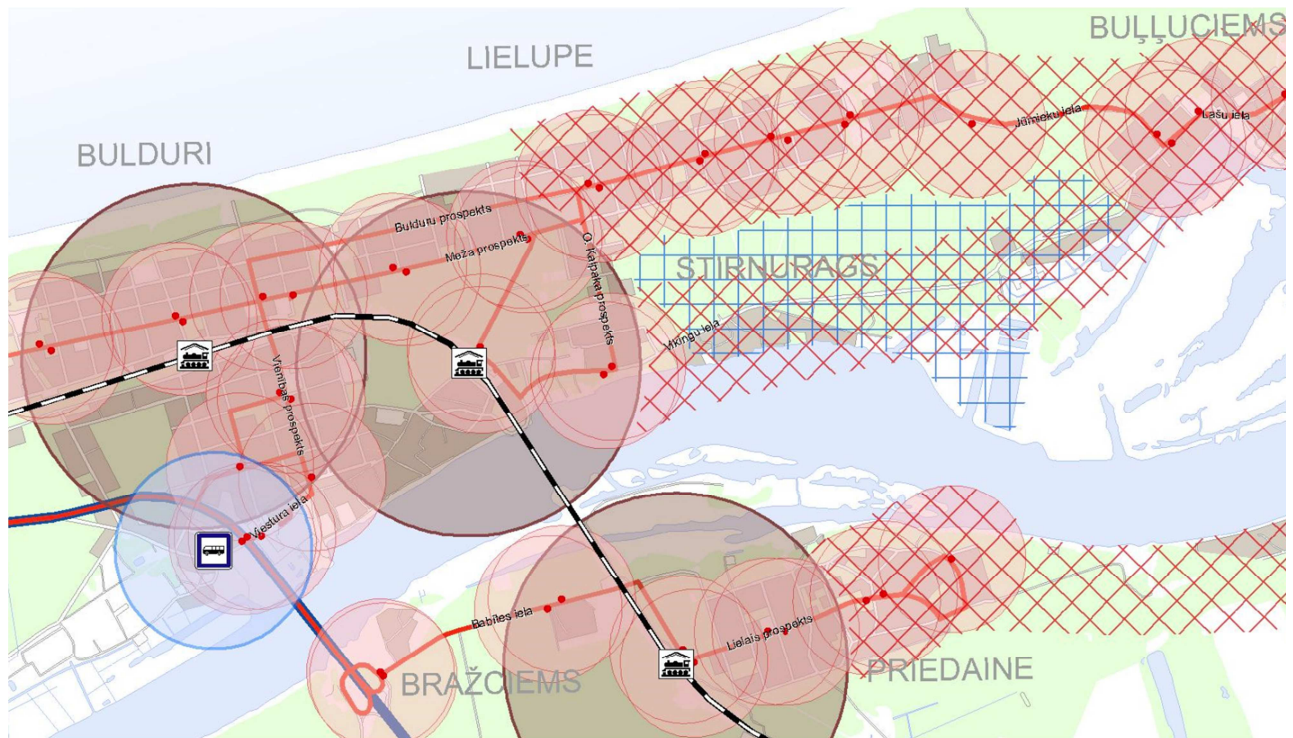
□ sasniedzamība:

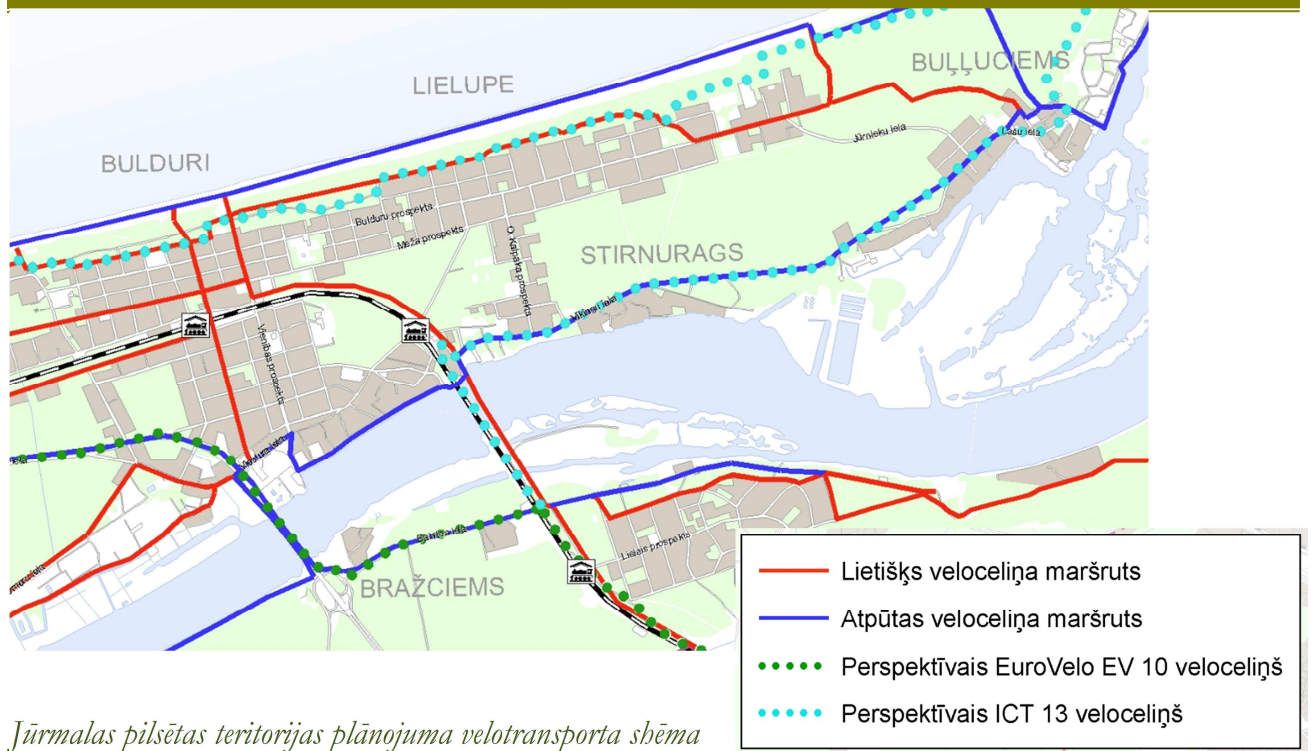
- 16km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 17 minūšu laikā ar automašīnu,
- 26km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 200m attālums līdz pludmalei.

□ novietojums – neliels attālums līdz Majoru administratīvajam centram.

□ pieklūšana – labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu.

Apmēram 150m attālumā atrodas autobusu pieturvietas. Autobusu satiksme nodrošina pārvietošanos Jūrmalas administratīvajā teritorijā. Jūrmalai cauri iet starppilsētu autobusi, kas nodrošina saikni ar citām Latvijas pilsētām (Rīgu, Talsiem, Kolku, u.c.). Apmēram 1500m attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Lielupe”. Dzelzceļa transporta kustība nodrošina saikni ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu.





*Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma velotransporta shēma*

Gar detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu ir plānots velociņģis.

### Esošā inženiertehniskā apgāde.

Esošā un rekonstruējamā apbūve ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no 20.līnijā esošā ūdensvada (D118).

Kanalizācija tiek novadīta caur kaimiņu zemesgabalu 19.līnijā 1 uz kanalizācijas tīkliem 19.līnijā. Šo sistēmu kanalizācijas novadīšanai izmanto arī zemesgabala 20.līnijā 1A īpašnieks.

Elektroapgāde tiek nodrošināta pa pazemes zemsprieguma kabeli no tuvējā transformatora. Zemesgabalu šķērso divi zemsprieguma kabeli, kas nodrošina elektroapgādi blakus zemesgabalam 19.līnijā 1.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā zemspiediena gāzesvada 20.līnijā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajiem komunikācijām 20.līnijā.

### Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

#### Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar dabas liegumu „Ragakāpa” un Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi.

Visa detālplānojuma teritorija atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības 5km aizsargjoslā.

Detālplānojuma teritorijas atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” teritorijā (valsts aizsardzības numurs 6083).

#### Ekspluatācijas aizsargjoslas.

20.līnijas sarkanās līnijas - noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 08.03.2001. saistošajiem noteikumiem Nr.3. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabala 20.līnijā 2 nekustamā īpašuma robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošo komunikāciju aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.



## DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Jūrmalā, 20.līnijā 2 nosaka esošās ēkas kadastra Nr.13000042102001 rekonstrukcijas ar ēkas novietnes maiņu un jaunbūves izvietojuma nosacījumus. Detālplānojumā izstrādāti apbūves izvietojuma nosacījumi un noteikts zemesgabala lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve -0601.

Detālplānojuma projektam pievienota esošās ēkas un plānotās jaunbūves būvniecības iecere skiču stadijā.

Detālplānojuma izmantošanas un apbūves nosacījumos noteikti realizācijas kārtības noteikumi, nosakot, ka detālplānojuma īstenošana paredzēta kārtās:

- **1.kārtā** izbūvējamas inženierkomunikācijas un realizējama esošās ēkas ar kadastra Nr.13000042102001 rekonstrukcija ar novietnes maiņu zemesgabala dienvidu daļā, paredzot tās apjoma izvietošānu teritorijā, kas nav meža zeme.
- **2.kārtā** plānota jaunā apjoma būvniecība.
- Būvniecības **1.kārta** – esošās ēkas rekonstrukcija (pārvietošana) realizējama un nododama ekspluatācijā pirms **2.kārtas** būvniecības pabeigšanas (nodošanas ekspluatācijā).

Ēku ar kadastra Nr.13000042102001 paredzēts rekonstruēt, paredzot tās apjoma izvietošānu teritorijā, kas nav meža zeme. Plānotā ēkas funkcija - dzīvojamā ēka. Vēsturiskā ēka tiku celta no jauna, gan konstruktīvi, gan attīrot no liekiem uzslāņojumiem, bet saglabājot ēkas apjomu, tēlu, raksturu un detaļas. Jaunā apbūve zemesgabala ziemeļu daļā plānota kā modernā arhitektūra ar Jūrmalai raksturīgām iezīmēm. Detālplānojumā norādīta plānotā jaunā apjoma - dzīvojamās ēkas izvietojuma zona.

Skiču projektā izklāstīta koncepcija par divu ēku ansambli – vēsturiskā ēka ar baltu horizontālu koka apdari tiktu izvietota mazākajā no gruntsgabala pagalmiem (dienvidu daļā) un jaunais apjoms ar darvotu, gandrīz melnu horizontālu koka apšuvumu tiktu izvietots lielākajā no pagalmiem (ziemeļu daļā).

Vēsturiskās ēkas vizuālais tēls tiktu saglabāts, realizējot to jaunā kvalitātē. Tajā tiktu ieviestas izmaiņas, kas dotu iespēju ēkā dzīvot kvalitatīvi, kā arī uzlabotu arhitektūras stila tīrību. Jaunās ēkas apjoms grafiski atvasināts no vēsturiskā apjoma – pamatapjoms + stiklota veranda. Abām ēkām saglabāta vēsturiskā būvlaide, bet katrai atšķirīgs stiklotās daļas lielums.

Vēsturiskā ēka, kuru paredzēts būvēt būvprocessa 1.kārtā ir neliela vienstāvēīga kvadrātveida ēka ar verandu un divslīpu jumtu, ar ārējām dimensijām – 8/8,5m. Ēka tiks būvēta koka statņu konstrukcijās. Lai būvniecības process būtu pēc iespējas saudzīgāks apkārtējai videi, ir izvēlēti mūsdienīgi konstruktīvi risinājumi, kuri to pilnībā nodrošina šīs prasības.

Ēku ir paredzēts izvietot uz cinkota tērauda skrūvpāļiem. To ierīkošanu paredzēts veikt ar rokām bez tehnikas izmantošanas. Skrūvpāļu caurules diametrs 55mm, lāpstiņās diametrs 150mm. Pāļu dziļums tiks precizēts tehniskā projekta būvkonstrukciju sadaļā, saskaņā ar aprēķinu, bet to dziļums aptuveni 3m, kur tie tiks balstīti smilšu slānī.

Skrūvpāļu izmantošana ļauj atteikties no zemes darbiem. Visām detaļām ir neliels svars, kas pieļauj veikt montāžas darbus, neizmantojot smago tehniku. Izkraušana un darbu veikšana var notikt grūti pieejamās vietās un uz neizlīdzinātas, iepriekš nesagatavotas teritorijas (piemēram ja apbūves teritorija robežojas ar saglabājamu meža zemes teritoriju).

Ceļot pamatus uz skrūvpāļiem tiek saglabāts zemes virskārta, meža zemes teritorija vai citas dabas vērtības (nav vajadzīga iepriekšēja augsnes izlīdzināšana). Skrūvpāļi ir optimāls risinājums situācijās, kur nepieciešama apkārtējās vides saglabāšana.

Ēkas grīda tiks balstīta uz šiem skrūvpāļiem, līdz ar to netiks veikti plaši grunts izņemšanas darbi.

Lai nodrošinātu maksimālu augsnes virskārtas saglabāšanu un neietekmētu reljefu, būvniecības laikā pārvietošanās 1.kārtas būvniecības pagalmā notiks par retinātu koka dēļu laipām, kuras pēc būvniecības tiks demontētas. Kā arī tiks ievērota detalplānojuma apbūves nosacījumos izvirzītā prasība par augsnes virskārtas saglabāšanu, un tiks veikta augsnes virskārtas atjaunošana pēc būvdarbu pabeigšanas.

Visu būvniecībai paredzēto materiālu glabāšana notiks būvprocesa 2.kārtas pagalmā. Piekļuve 1.kārtas objektam no 20.līnijas puses.

Jaunā ēka veidota betona konstrukcijās, apdarē izmantojot darvotus priedes koka dēļus. Ēkai ir samērā noslēgta fasāde pret ielu, savukārt plašs stiklots apjoms gruntsgabala dziļumā. Jaunās ēkas augstums ir mazāks par maksimāli pieļaujamo ēku augstumu.

Projektējot vienā zemesgabalā dažāda stila ēkas, izmantoti kompozīcijas un apdares materiāli, kas ēkas vieno.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 12.novembra lēmumu Nr.888 „Par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai Jūrmalā 20.līnijā 2” ir atļauts nojaukt saimniecības ēku kadastra Nr.13000042102002 un nojumi kadastra Nr.13000042102003.

Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS) - atļautais apbūves blīvums dzīvojamai ēkai -20%, intensitāte – 52%. Minimālā brīvā zaļā teritorija 55%.

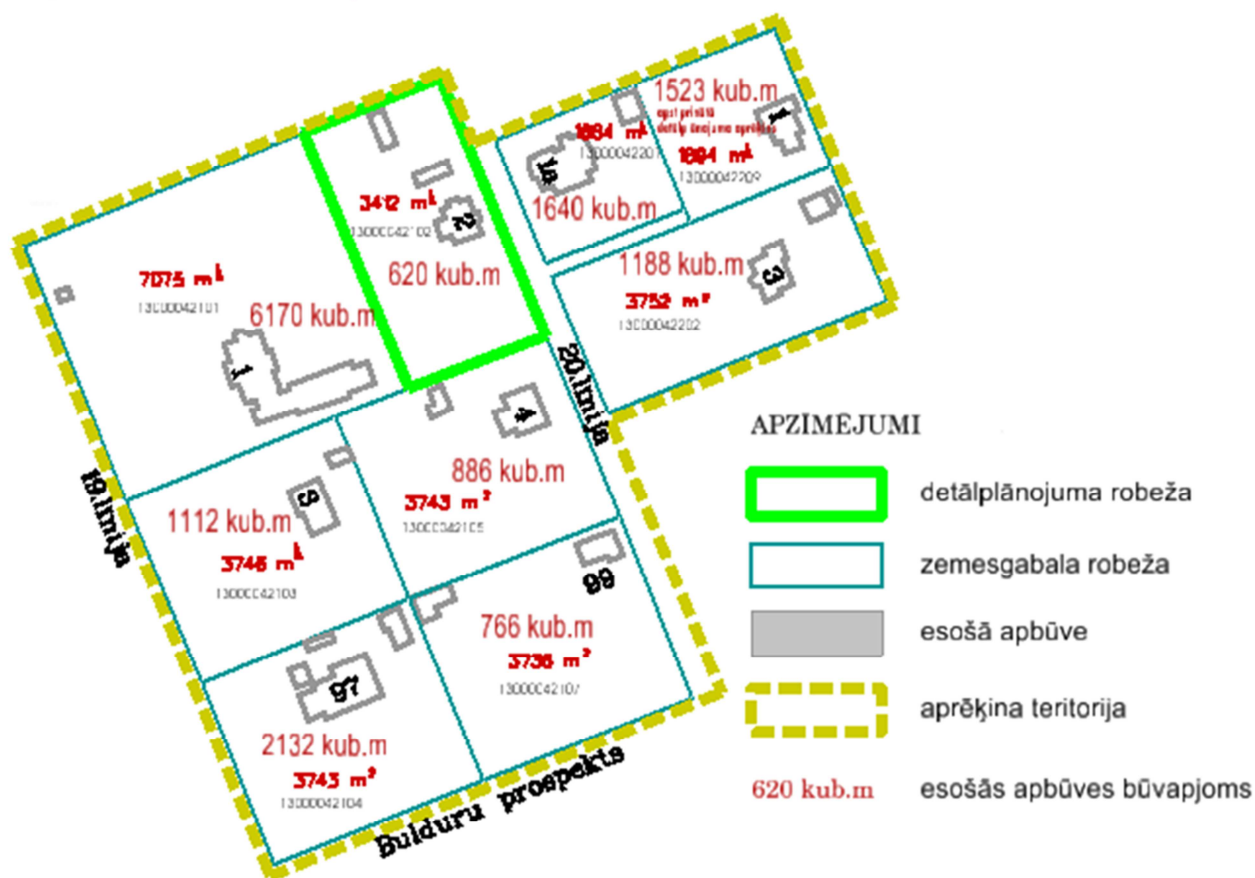
Tā kā zemesgabals atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detalplānojumā noteiktās aprēķina teritorijas zemesgabalu ēku būvtilpumu analīze.

Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām

- jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);
- jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
- ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.

## DETĀLPLĀNOJUMS ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, 20.LĪNIJĀ 2, kadastra nr. 1300 004 2102

### ĒKU APJOMU APRĒĶINS



Plānotās apbūves zemesgabalam piegulošo zemesgabalu vidējais ēku apjoms sasniedz 1782 kub.m.  
Pieļaujama apjoma palielinājums 20% = 356 kub.m.  
Jaunbūvējamās ēkas apjoms varētu sasniegt 2138 kub.m.

Kopā izpētes teritorijas vidējais būvapjoms ir 1782m<sup>3</sup>. Ņemot vērā Jūrmalas apbūves noteikumu 128.2.punktu, pieļaujama ēku apjoms ir līdz 2138m<sup>3</sup>. (1782+20%=2138m<sup>3</sup>).

Zemesgabalā saglabājamās esošās iebrauktuves. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa tā juridiskajām robežām, pa iedibināto vēsturisko žoga līniju. Starp kaimiņiem žoga līnija tiek noteikta pa juridiskajām zemesgabalu robežām.

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.

Veicot detālplānojuma izstrādi 2013.gada 6.augustā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un sniegts atzinums. Atzinumu izstrādāja vides eksperts Egita Grolle sert.Nr. 003.

**Biotopu grupa, kurai sniegts atzinums:** ruderāli, piejūras biotopi.

**Pētāmā teritorija:** 20.līnija 2, kadastra Nr.1300 004 2102, Jūrmala. Zemes gabala platība – 3412 m<sup>2</sup>.

**Teritorijas apsekojums:** teritorija tika apsekota 2013.gada 6.augustā, saulainā dienā. Apsekošana veikta pēc nejausības principa izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot pētāmo teritoriju. Apsekošanas ilgums ~ 30 min.

**Teritorijas statuss:** pētāmais zemes gabals neietilpst īpaši aizsargājamā teritorijā.

**Atzinuma pasūtītājs:** Matins Urga, Krišjāņa Valdemāra iela 37A-26, Rīga. Atzinums paredzēts detālplānojuma izstrādei, paredzot esošās apbūves rekonstrukciju vai jaunas savrupmājas izbūvi.

**Vispārīgs pētāmās teritorijas apraksts.**

Apsekotais zemes gabals atrodas Jūrmalas pilsētā, savrupmāju apbūves rajonā, Baltijas jūras Rīgas līča kāpu zonā.

**Vides apraksts:** teritorijas reljefs viļņains, ar nelieliem kāpu vaļņiem un līdzenām platībām. Uz zemes gabala atrodas vairākas dzīvojamās un nedzīvojamās ēkas, būves.

**Biotopi un augu sugas:** teritorijas lielāko daļu aizņem ruderāli, cilvēku saimnieciskās darbības ietekmēti un veidoti biotopi – ēkas, pagalmi un mauriņi, kas pēc Latvijas biotopu klasifikatora (Kabucis, 2001), atbilst biotopiem „Ciemu dzīvojamā apbūve” (L.2.) un „Pagalmi” (K.9.). Dzīvojamās ēkas tuvumā saglabāties „Augļu dārzs” (I.6.). Teritorija vairs netiek kopta, zemsedzē aug sarkanā auzene *Festuca rubra*, parastā smilga *Agrostis tenuis*, parastā kamolzāle *Dactylis glomerata*, podagras gārša *Aegopodium podagraria*, baltā madara *Galium album* u.c. sugas.

Uz reljefa pacēlumiem (kāpu vaļņiem) saglabājusies „Priežu sausieņu mežiem” (F.1.1.) raksturīga zemsedze. Koku stāvā dominē parastā priede *Pinus sylvestris* piemistrojumā ar dažiem parastā bērza *Betula pendula* eksemplāriem. Paaugā un krūmu stāvā aug parastā egle *Picea abies*, parastā kļava *Acer platanoides*, parastais pīlādzis *Sorbus aucuparia*, parastā lazda *Corylus avellana*, kā arī košumkrūmi – jasmīni, spirejas, vīnstīgas. Zemsedzē sastopama sarkanā auzene *Festuca rubra*, kreimene *Convallaria majalis*, mellene *Vaccinium myrtillus*.

**Apsaimniekošana:** uz zemes gabala atrodas vairākas ēkas, saglabāties augļu dārzs. Teritorija netiek kopta.

**Pieguļošā teritorija:** zemes gabals galvenokārt robežojas ar savrupmāju apbūves platībām. Uz Z sākas ar mežu apaugušas piejūras kāpas, kas atbilst ES un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas” un Dabas parks „Ragakāpa”.

**Īpaši aizsargājamas augu sugas:** netika konstatētas.

**Īpaši aizsargājami biotopi:** Pēc Eiropas Savienībā aizsargājamo biotopu Latvijā noteikšanas rokasgrāmatas, ar priežu sausieņu mežu apaugušas jūrmalas kāpas atbilst ES un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „Mežainas piejūras kāpas”. Biotops Latvijā atrodas tikai Piejūras ziemeļos, kur sastopams samērā bieži. Pētāmajā teritorijā apbūves platībā saglabājušies nelieli reljefa pacēlumi un vaļņi, kas apauguši ar priedēm un daļēji turpinās arī ārpus zemes gabala platības. Aizsargājamā biotopa kvalitāte vērtējama kā samērā zema. Tās kvalitāti samazina antropogēnās ietekmes klātbūtne – biotopam neraksturīgu augu sugu sastopamība un struktūras izmaiņas, tomēr saglabājušās vairākas ievērojama vecuma priedes, kuru diametrs pārsniedz 50 cm.

**Apdraudošie faktori:** Aizsargājamā biotopa eksistences un pietiekamas kvalitātes saglabāšanas apdraudošs faktors ir priežu ciršana, kāpu vaļņu norakšana un apbūve, kā rezultātā biotops tiks iznīcināts vai samazināsies tā platība. Apdraudošs faktors dzīvojamās apbūves tuvumā ir pastiprināta vides eitrofikācija, kā rezultātā biotopā pastiprināti izplatās krūmi un nitrofilas augu sugas, vai tieši pretēji – pārāk intensīva apsaimniekošana (pļaušana), ierobežojot dabisko augu sugu izplatības iespēju un samazinot bioloģisko daudzveidību. Biotopa kvalitāti samazina mākslīgas zemsedzes izveidošana (zālāja piesēja) vai apstādījumu veidošana aizsarājamā biotopa platībā.

Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības: Aizsargājamā biotopa labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanai nepieciešama priežu (arī sausokņa) saglabāšana un piemērotas apsaimniekošanas ieviešana, veicot lapu koku, egļu un pārāk blīva krūmu stāva izciršanu vai retināšanu un dabiskās zemesdzies saglabāšanu, ierobežojot nitrofilu vai svešzemju sugu izplatību.

Citas bioloģiskās vērtības: ārpus aizsargājamā biotopa platības, teritorijā saglabājušās vairākas vecas priedes, kuru apkārtmērs pārsniedz 50 cm.

**Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:**

Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju apbūves zonā un robežojas ar aizsargājamo biotopu – „Mežainām piejūras kāpām” un dabas parku „Ragakāpa”. Teritorijas lielāko daļu veido ruderāli, cilvēku veidoti un apsaimniekoti biotopi – ēkas, pagalmi un augļu dārzi. Zemes gabals vairs netiek apsaimniekots. Teritorijā konstatēts īpaši aizsargājams biotops „Mežainas piejūras kāpas”. Biotopa kvalitāte zema. Piemērojama apsaimniekošana, ierobežojot biotopam neraksturīgu augu sugu izplatību, kā arī saglabājot priedes un dabisko zemesdzi.

Ārpus aizsargājamā biotopa platības, sastopamas ievērojama vecuma priedes, kuru apkārtmērs pārsniedz 50 cm. Šādas priedes uzskatāmas par bioloģiski vērtīgiem elementiem un ir saglabājamas.

Plānotā darbība pieļaujama jau esošās apbūves vietās un ārpus aizsargājamā biotopa platībām, pēc iespējas saglabājot vecās, liela izmēra priedes.



Detālplānojuma pielikumā skatīt biotopu izpētes materiālu ar zemesgabala topogrāfisko plānu un iezīmētām konstatētām biotopa robežām.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši kultūrvēsturiskās vides tradīcijām.

### **Ugunsdrošība.**

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas 20.līnijā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām. Ugunsdzēsības hidrantus izvietot saskaņā ar LBN 222-99 158 punkta prasībām, atkarībā no projektējamo ēku un būvju ugunsdrošības pakāpes, pieejamus ugunsdzēsības tehnikai. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-10 "Būvju ugunsdrošība".

### **INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.**

Visu veidu inženiertehniskā apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos noteikumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālā plānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām un MK noteikumiem Nr.1069 "Noteikumi par ārējo inženierkomunikāciju izvietojumu pilsētās, ciemos un lauku teritorijās". Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

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

### **Elektroapgāde un ielu apgaismojums.**

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,4kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 20kW. Tā kā teritorijā tiek plānotas divas dzīvojamās ēkas, tad to nepieciešamā elektrojauda varētu sasniegt 40kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Veicot maksimālo slodžu aptuvenos aprēķinus detālplānojuma teritorijā ir pielietoti normatīvi, kas noteikti gan Latvijas Valsts standartos, gan izmantojot citus starptautiski atzītus normatīvus.

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.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrozskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

2014.gada 17.jūlijā tika izsniegti tehniskie noteikumi Nr.30K120-03.02/1460 par 0.4kv kabeļu līnijas pārvietošanu 20.līnijā 2, Jūrmalā. Uz privātās zemes esošās kabeļu līnijas pārvietošanai jāizstrādā tehniskais projekts un pārvietošanas ierosinātajam jāsedz nepieciešamās darbu izmaksas. Pārvietošanas izmaksās tiek iekļauta jaunas līnijas trases projektēšanas un būvniecības darbi. Projektu jārealizē, noslēdzot līgumu ar AS „Sadales tīkls” par elektrolīniju pārbūvi, iesniedzot izstrādātā elektroapgādes projekta 2 oriģināla eksemplārus papīra formā. Iesniedzot projektu uz saskaņošanu, projektā ir jābūt zemes īpašnieku sarakstam, kurus būvorganizācijai ir jābrīdina pirms būvdarbu uzsākšanas (skatīt tehniskos noteikumus sadaļā Nosacījumi).

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Detālplānojumā tiek saglabāts esošais ielu apgaismojums 20.līnijā.

### **Gāzes apgāde.**

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā zema spiediena gāzes vada 20.līnijā. Detālplānojuma teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0,005MPa. Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas līdz plānotajām ēkām. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173\_1\_2002” tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA „Lattelekom” komunikācijas. Kabeļu šķērsojumu vietās tos aizsargāt ar cauruli. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ir nodrošinātas ar elektronisko sakaru tīkliem..

### **Siltumapgāde.**

Zemesgabals Jūrmalā, 20.līnijā 2 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas, līdz ar to arī detālplānojuma risinājumos nav paredzēta centralizētā siltumapgāde. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Ēkas siltumapgādei iespējams izmantot arī jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu (izmantojot pazemes zondi, urbuma dziļums no 90-200m), gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu (nepieciešami divi urbumi, siltumsūkņi iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā zemesgabala ierobežotās apbūves zonas, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkņi var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Detālplānojuma teritorijā ir paredzēts gāzes pieslēgums. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējama gāzes apkure.

### **Meliorācija un vertikālais plānojums.**

Zemesgabalā, veicot ēku projektēšanu un rekonstrukciju, jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai no ēku jumtiem un laukumiem ar cieto segumu.

## Ūdensapgāde un kanalizācija



### Esošās komunikācijas

Esošās komunikācijas		Izbūvētas komunikācijas ūdenssaimniecības projekta 1. kārtā	
—	Ūdensvads	—	Izbūvētais ūdensvads
⊠	Artēziskā aka	●	Pārsūknēšanas stacija
×	Demontējamā artēziskā aka	□	Ūdens rezervuārs
⊙	Ūdenstornis	▣	Ūdens sagatavošanas ietaise
		▤	Rekonstruēta artēziskā aka
		▥	Jaunizbūvēta artēziskā aka
		⊛	Rekonstruēts ūdenstornis

### Ūdenssaimniecības projektā plānotās komunikācijas

Ūdenssaimniecības projektā plānotās komunikācijas	
2. kārtā	3. kārtā
—	—
⊠	⊠
×	×
⊙	⊙
▣	▣
▤	▤
▥	▥
⊛	⊛
▨	▨
	⋯

▨ Rajons, kurā pieslēgumi nav plānoti

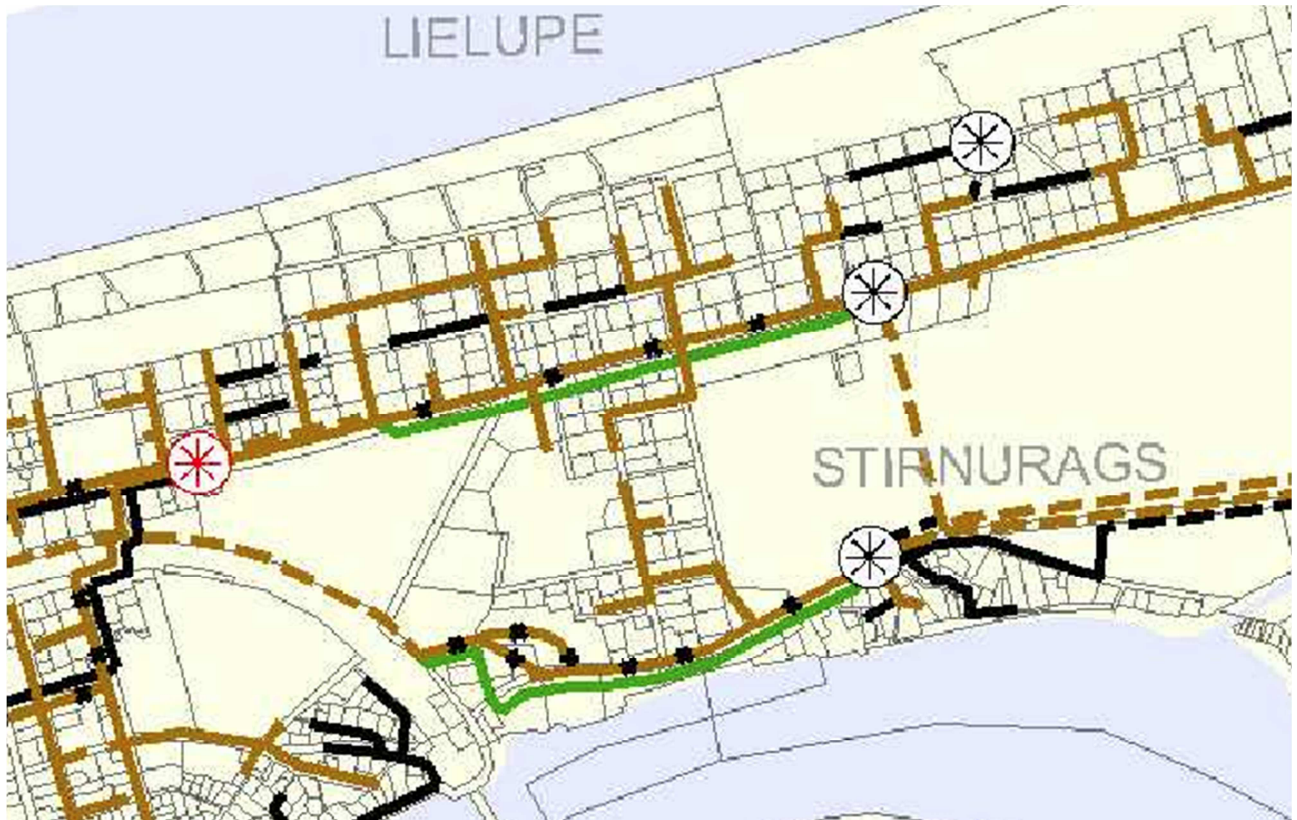
## Ūdensapgādes shēma, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums

Ūdensapgāde detālplānojuma teritorijai ir nodrošināta no esošā ūdensvada 20.līnijā. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Zemesgabalu šķērso esošs ūdensvads no 20.līnijas līdz blakus esošā zemesgabala Jūrmalā, 19.līnijā 1 austrumu robežai. Zemesgabala Jūrmalā, 19.līnijā 1 ūdens apgāde ir nodrošināta no pilsētas ūdensvada 19.līnijā, tādēļ ūdensvadu detālplānojuma teritorijā līdz kaimiņu robežai iespējams demontēt.



Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”. 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”.



Esošās komunikācijas

Izbūvētās komunikācijas ūdenssaimniecības projekta 1. kārtā	
— Pašteces vads	— Pašteces vads
- - - Spiedvads	- - - Spiedvads
⊕ Sūkņu stacija	⊕ Sūkņu stacija
	⊗ NAI

Ūdenssaimniecības projektā plānotās komunikācijas

2. kārtā	3. kārtā
— Pašteces vads	— Pašteces vads
- - - Spiedvads	- - - Spiedvads
⊕ Sūkņu stacija	⊕ Sūkņu stacija
	⊗ Likvidējamais vads
⊘ Rajons, kurā pieslēgumi nav plānoti	

Kanalizācijas shēma, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums

Zemesgabalu šķērso kanalizācijas vads no 20.līnijas līdz pilsētas kanalizācijas tīkliem 19.līnijā. Šo kanalizāciju izmanto gan 20.līnijas 2, gan 20.līnijas 1A ēku apsaimniekošanai - kanalizācijas novadīšanai. Dzīvojamās ēkas 19.līnijas 1 rekonstrukcijas projektā ir piezīme, ka šo kanalizāciju saglabā, kamēr tiek izbūvēta kanalizācija pa 20.līniju. Plānotās apbūves risinājumam, līdz kanalizācijas izbūvei pa 20.līniju, nepieciešama esošās kanalizācijas pārvietošana gar apbūves zonas ziemeļu robežu.

20.līnijas profila šķērsgrīzumā norādīta iespējamā plānotās kanalizācijas trase līdz Bulduru prospektam.