

# 1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabaliem Jūrmalā, 23.līnijā 1 un Rotas iela 2304 izstrādāti pamatojoties uz:

- Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 10.aprīļa lēmumu Nr.196 (protokols Nr.8, 52.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Jūrmalā, 23.līnijā 1 un Rotas iela 2304";
- Zemesgabala 23.līnijā 1, Jūrmalā īpašnieka un zemesgabala Rotas iela 2304 daļas nomnieka Raimonda Kisiela 2014.gada 27.marta iesniegumu;
- Institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem;
- Latvijas Republikas teritorijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Detālplānojuma grozījumu izstrādes nepieciešamību nosaka 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 33.punkts.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2005.gada 15.septembra Saistošiem noteikumiem Nr.14 „Par detālplānojuma projekta Jūrmalā, teritorijai starp Rotas ielu, Bulduru prospektu, 23. un 25.līnijām saistošās daļas apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabaliem Jūrmalā, 23.līnijā 1 un Rotas iela 2304 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 grozījumu 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”.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti uz 2014.gada jūnijā atjaunota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā (SIA „Intra MTD”).

### 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”;
- Ministru Kabineta 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 Attīstības pārvaldes Vides nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Būvniecības nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa;
- Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde;
- Veselības ministrija, Veselības inspekcija;
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa;
- AS „Latvijas Gāze”;
- SIA “Lattelecom”;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”;
- SIA „Jūrmalas Ūdens” meliorācijas daļa;
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība;
- VARAM Dabas aizsardzības pārvalde;
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”;
- VZD Rīgas reģionālā nodaļa - nosacījumi saskaņā ar MK 16.10.2012. noteikumiem Nr.711.

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

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai (teritorija apsekota 2014.gada 5.septembrī, bezmugurkaulnieku sugu un mežu un virsāju biotopu eksperts Jānis Gailis, sertifikāta Nr.032, sertifikāta derīguma termiņš 01.09.2013.- 31.08.2018.);
- Plānojums izstrādāts uz Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2014.gada 1.augustā reģistrēta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500.

**DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS.****I. sējums.**

**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 no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un grafiskajām lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā izmantošana”; „Zemes ierīcības projekts”, „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.

## II. sējums.

**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. sējums.

**Detālplānojuma izstrādes materiāli**, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

### DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS.

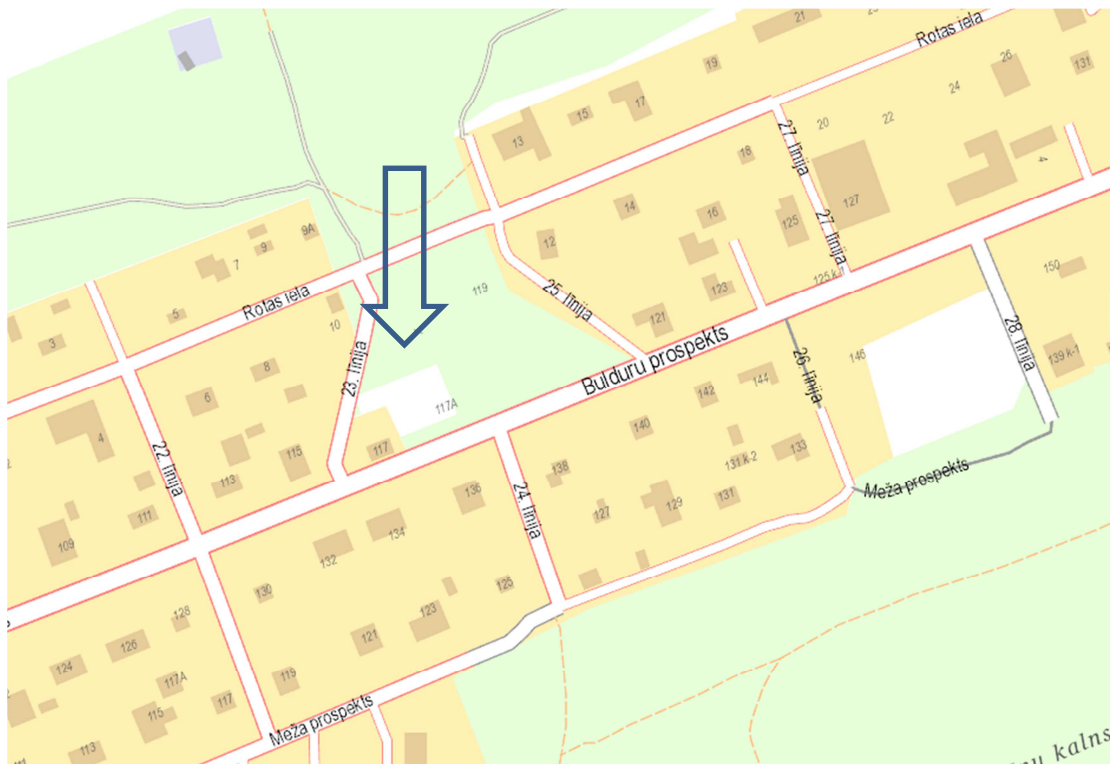
Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus, precizējot apbūves zonu un detalizējot zemesgabala Jūrmalā, 23.līnijā 1 apbūves rādītājus, nosakot apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra 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. Detālplānojumā paredzēt zemesgabala Rotas iela 2304 sadali, paredzot infrastruktūras objekta izvietojumu un labiekārtojuma plānošanu.

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 detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas 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 izpētes teritorijā esošo māju un būvju vidējā apjoma aprēķinus.

**TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN  
PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS.**

*Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.*

Detālplānojuma robežas – zemesgabals 23.līnijā 1, Jūrmalā (kad.nr.13000043609), zemesgabala platība 2920m<sup>2</sup> un Rotas iela 2304 (kad.nr.13000042304) kopējā platība 7137m<sup>2</sup> detalizēti izstrādājamā nomas platība 1207m<sup>2</sup>.

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalā, Bulduros, teritorijā starp Bulduru prospektu, 23.līniju, 25.līniju un Rotas ielu.

Detālplānojuma teritorijas - Rotas ielas ziemeļu robeža piekļaujas dabas parka "Ragakāpa" dabas lieguma zonai.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals Jūrmalā, 23.līnijā 1 atrodas Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP). Zemesgabals Jūrmalā, Rotas iela 2304 daļēji atrodas satiksmes infrastruktūras teritorijā un daļēji apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3).

Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.

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 08.02.2013 Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra rīkojumu Nr.67 ([13.02.2013.](#) publicēts oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”) un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra 12.02.2013. vēstuli Nr.15.18-1e/1549, Teritorijas plānojums ir īstenojams no 12.02.2013.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

	Priežu parka apbūves teritorija (DzP)		Lauksaimniecības teritorija (D7)
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)		Mikrolieguma teritorija (D8)
	Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK)		Kapsētu teritorija (Kap.)
	Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)		Mazdārziņu teritorija (Md)
	Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzD)		Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)
	Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)		Satiksmes infrastruktūras teritorija (dzelzceļš)
	Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)	<b>ĪPAŠĀS (ATTĪSTĪBAS) ZONAS</b>	
	Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)		Jaunā ostmala (O)
	Kūrorta teritorija (K1)		Ūdensmala (Ū)
	Jaukta kūrorta teritorija (K2)		Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija (Rez.)
	Attīstības teritorija (A)		Tehniskās apbūves attīstības teritorija (TA)
	Jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (JRD)		Vasamīcu apbūve priežu parkā (VP*)
	Jahtu ostas apbūves teritorija (JO)		Pilsētas daļas robeža
	Tehniskās apbūves teritorija (T)		Zemes vienības robeža
	Dziedniecisko dūņu reģenerācijas teritorija (TD)		Laivu piestātne (steķi)
	Dabas aizsardzības teritorija (D1)		Mols
	Dabas teritorija (D2)		Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija
	Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)		
	Ūdeņi (D4)		
	Pludmale (D5)		
	Piemiņas vieta (D6, D6*)		

*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskā daļa - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.*

Atļautā izmantošana **Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP)** ir savrupmāja un dzīvojamo māju palīgēkas.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus Priežu parka apbūves teritorijas ir plānotas samazināta blīvuma savrupmāju apbūvei, maksimāli saglabājot meža biotopu. Tās paredzētas savrupam un klusam dzīves veidam, ko nodrošina plaša privātā ārtelpa.

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

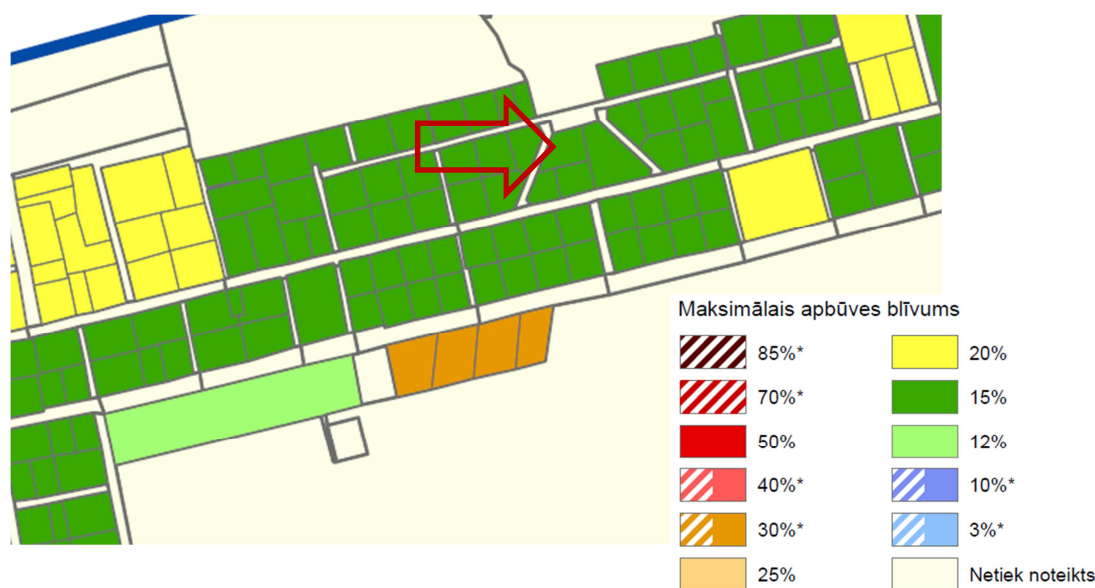
**Apstādījumu un atpūtas teritorijas (3D3)** noteiktas lai nodrošinātu iedzīvotāju veselīgu un aktīvu dzīves veidu – sporta, atpūtas un kultūras aktivitātes brīvā dabā, veidotu pievilcīgu pilsētvidi un savdabīgu pilsētas tēlu.

Atļautā izmantošana:

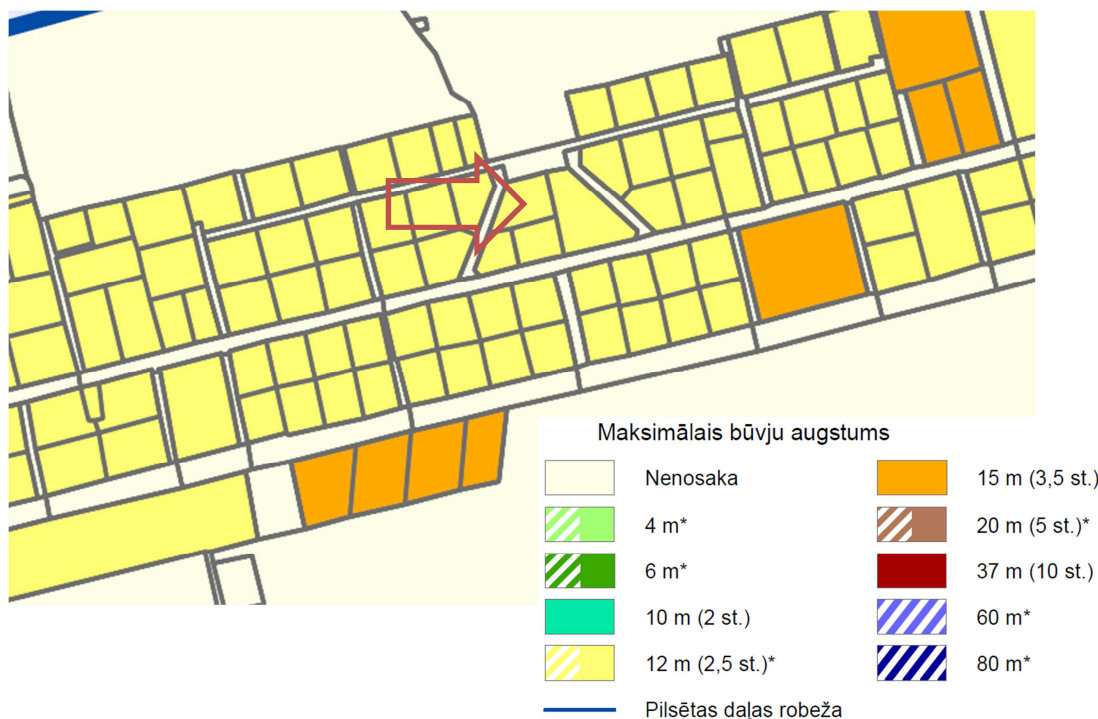
- dabas aizsardzības infrastruktūra;
- gājēju kustības infrastruktūra;
- brīvdabas atpūtas infrastruktūra;
- tirdzniecības vieta- kiosks.

Apbūves laukums līdz 25m<sup>2</sup>, 1 stāvs.

Labiekārtojuma projekta risinājumus izstrādā, pamatojoties uz teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti un tās rezultātiem. Apstādījumu un atpūtas teritorijā 3D3, žoga projekts izstrādājams labiekārtojuma projektā, nodrošinot publisko teritoriju pieejamību sabiedrībai. Žogiem ap iežogotām dabas teritorijām ir jābūt ar caurredzamību vismaz 80%.



*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa –  
**Maksimālais apbūves blīvums***



*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa*  
**– Maksimālais būvju augstums**

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. Sarkanās līnijas detālplānojums iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2005.gada 15.septembra Saistošiem noteikumiem Nr.14 „Par detālplānojuma projekta Jūrmalā, teritorijai starp Rotas ielu, Bulduru prospektu, 23. un 25.līnijām saistošās daļas apstiprināšanu” apstiprinātajā detālplānojumā tika grozītas ielu sarkanās līnijas. Detālplānojums ir iekļauts apstiprināto detālplānojumu sarakstā jaunajā teritorijas plānojumā.

Detālplānojuma grozījumos plānots koriģēt Rotas ielas sarkano līniju. Skatīt grafisko daļu Teritorijas plānotā izmantošana.

Saskaņā ar Valsts kultūras pieminekļu inspekcijas sniegto informāciju detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Dubultu - Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā un ir tā daļa.

Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, LR Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām.

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.



*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma*

*Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*



**TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA**



23.līnija, skats no Bulduru prospekta



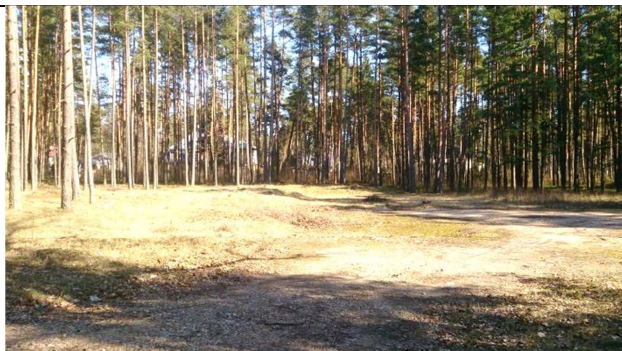
Apbūve Bulduru prospektā 117



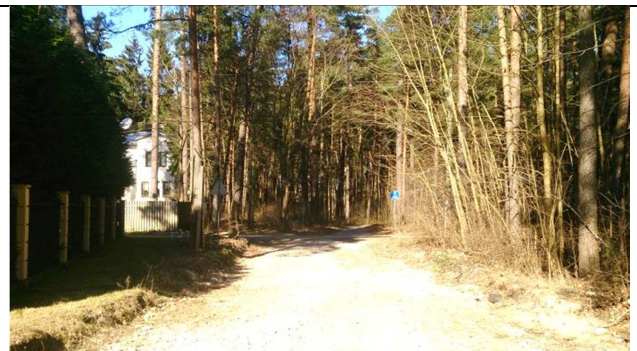
23.līnija pie detālplānojuma teritorijas



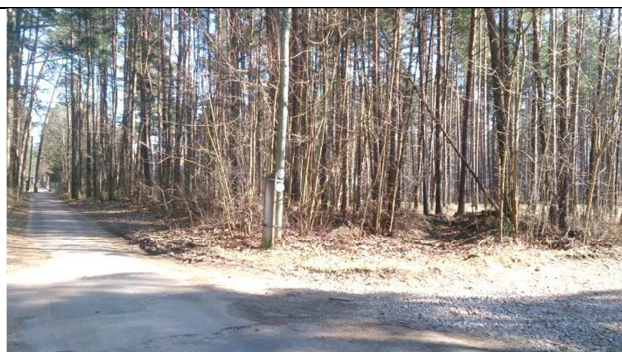
Detālplānojuma teritorija, esošais elektrosadales skapis



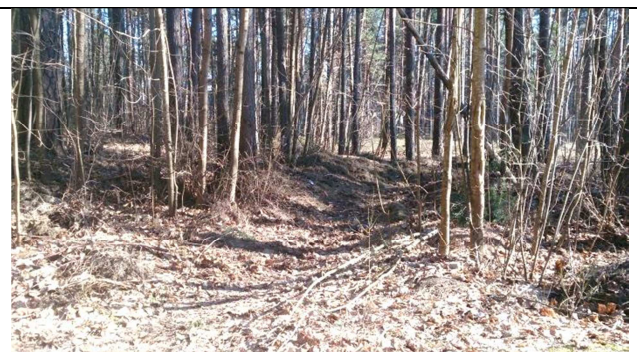
Detālplānojumā apbūvei paredzētā teritorija



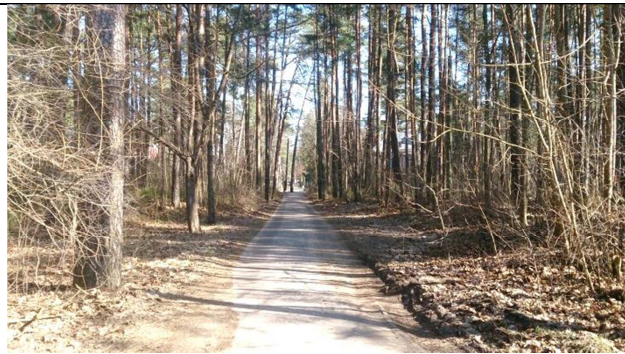
23.līnija pie Rotas ielas



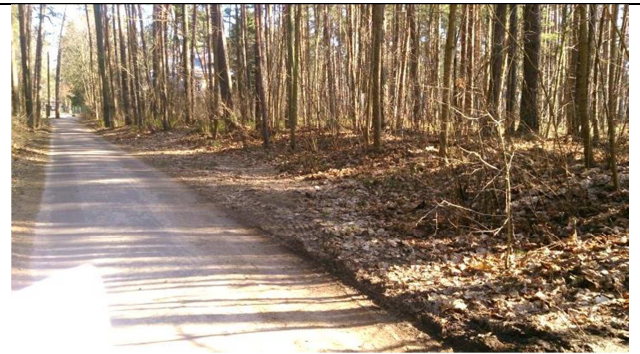
Skats uz nomas teritoriju no Rotas ielas un 23.līnijas krustojuma



Skats uz nomas teritoriju no Rotas ielas un 23.līnijas krustojuma



Rotas iela, skats uz austrumiem



Skats uz nomas teritoriju no Rotas ielas



Ēka Rotas ielā 9A



Rotas iela, skats uz rietumiem



Ēka Rotas ielā 12



Ēka Rotas ielā 13



Dzīvojamā ēka Bulduru prospektā 121,  
skats no 25. līnijas



Ēka Bulduru prospektā 121,



Ēka rotas ielā 10, skats no detālplānojuma teritorijas

Detālplānojuma teritorija, skats uz 23. līniju

Ēka Bulduru prospektā 115

Esošā apbūve Bulduru prospektā 136

### Transports un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve. Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no 23.līnijas. Izstrādājot apbūves projektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi 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 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

23.līnija sarkano līniju robežās ir 12m platumā. Rotas ielas sarkanās līnijas apbūves zonas robežās ir 12m. Detālplānojumā plānots koriģēt sarkanās līnijas platumu atdalāmā Rotas ielas posmā ar plānoto adresi 23.līnija 1A robežās.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 23.līnija un Rotas iela ir E kategorijas ielas.

E kategorijas iela – Iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju..

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 18km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 20 minūšu laikā ar automašīnu,
- 23km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 300m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 8 km.

### Esošā inženiertehniskā apgāde.

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem.

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no Bulduru prospektā esošā ūdensvada (D100).

Kanalizācija tiek novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem Bulduru prospektā (D200).

Elektroapgāde tiek nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem 23.līnijā.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Rotas ielā (no izbūvētā pievada).

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām 23.līnijā.

### Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

#### Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

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

Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Dubultu - Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā.

#### Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu. Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

## **DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.**

Izstrādātie detālplānojuma grozījumi zemesgabalam 23.līnijā 1, Jūrmalā nosaka savrupmājas izvietojuma nosacījumus Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP). Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.

Zemesgabals šobrīd ir neapbūvēts. Plānotā izmantošana ir savrupmāja

Zemesgabala 23.līnijā 1, Jūrmalā lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums -15%, intensitāte – 39%, minimālā brīvā teritorija savrupmājām -60%.

Maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.nodaļas prasībām, tika veikta detālplānojumā 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) apkārtne (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.

Ņemot vērā to, ka detālplānojuma teritorija atrodas kvartālā starp Bulduru prospektu, 23.līniju, 25.līniju un Rotas ielu, kurā atrodas viens apbūvēts zemesgabals – Bulduru prospekts 117, izpētes teritorijā tika iekļauti zemesgabali, kas atrodas 23.līnijas, 25.līnijas un Rotas ielas pretējā pusē. Šāda izpētes teritorija noteiktu vienādus apbūves nosacījumus kvartāla turpmākās apbūves procesā.

Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvapjoms ir – 2050 kub.m.

Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijas plānotais būvapjoms varētu sasniegt 2460 kub.m.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas būvapjomu, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

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

Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – ceļiņi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Priežu parka apbūves teritorijas videi. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt lielo koku stādījumus, kompensējot izcērtamos kokus.

Zemesgabalu 23.līnijā 1 paredzēts nožogot pa iedibināto vēsturisko žoga līniju, starp kaimiņiem žoga līnija tiek noteikta pa juridiskajām zemesgabalu robežām.

No Zemesgabala Rotas iela 2304 atdalītā zemesgabala, ar plānoto adresi 23.līnija 1A, žoga projekts izstrādājams labiekārtojuma projektā.

Būvapjoma Rotas ielā 2304 (atdalītajā zemesgabalā 23.līnija 1A) – velosipēdu nomas ēkas arhitektoniskais risinājums saskaņojams ar blakusesošās jaunbūves arhitektūru.

Ēkā paredzēts izvietot riteņu nomu ar sarga telpu, WC gan apmeklētājiem, gan personālam. Ap ēku videi draudzīgs segums – grants, terasēm koka dēļu segums. Apsargājama velosipēdu novietne tiešā velociņņu maršrutā - šobrīd Lietišķais velociņņa maršruts, perspektīvais ICT 13. Nomas punkta labiekārtota teritorija nodrošinās iespēju jebkuram riteņbraucējam novietot savu velosipēdu un doties apskatīt pieguļošo dabas parku „Raga kāpa”/ Natura 2000/ vai veikt citas aktivitātes, neuztraucoties par sava velosipēda drošību.

Nomas punkta un plānotās velonovietņu terases izvietošanai nepieciešama meža zemes atmežošana plānotajā zemesgabalā 23.līnijā 1A. Atmežojamā teritorija norādīta detālplānojuma grafiskajā daļā.

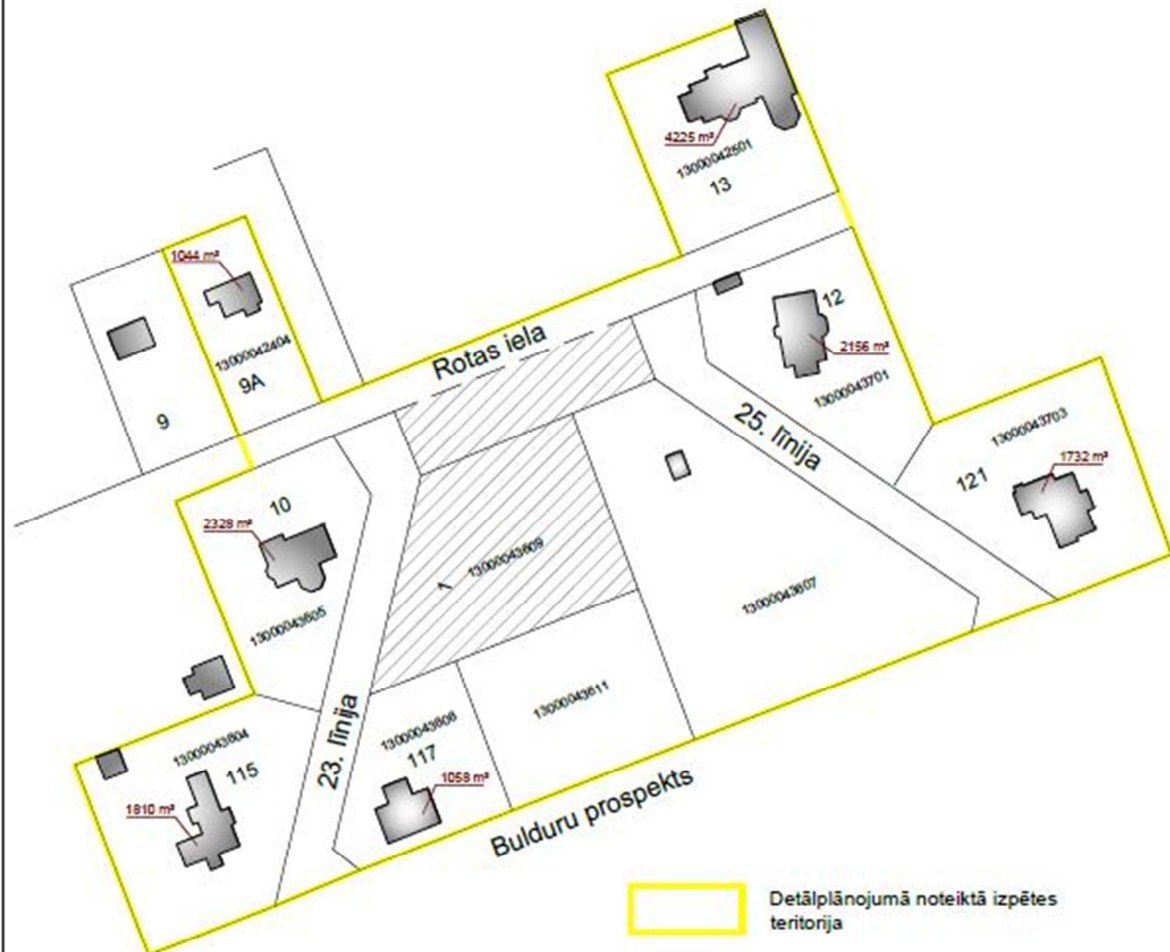
Apbūve zemesgabalā 23.līnijā 1 plānota atmežotajā teritorijā.

Atmežošana 23.līnijā 1, Jūrmalā veikta pamatojoties uz zemesgabala iepriekšējā īpašnieka izstrādātā dzīvojamās mājas projekta, kas akceptēts Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē 2007.gada 19.oktobrī Nr.433.

2007.gada 5.aprīlī tika pieņemts Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.322 „Par atzinumu meža zemes transformācijai zemesgabalam Jūrmalā 23.līnijā 1”.

Tika izsniegta Meža zemes transformācijas atļauja Nr.8026-2007/148. Zaudējumi valsts kasē segti 2007.gada 3.septembrī SEB Unibankā (maksājuma uzdevums Nr.6549.

## DETĀLPLĀNOJUMS ZEMESGABALIEM 23. LĪNIJA 1 un Rotas iela 2304, JŪRMALĀ ĒKU APJOMU APRĒĶINS



**Piezīmes:**

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

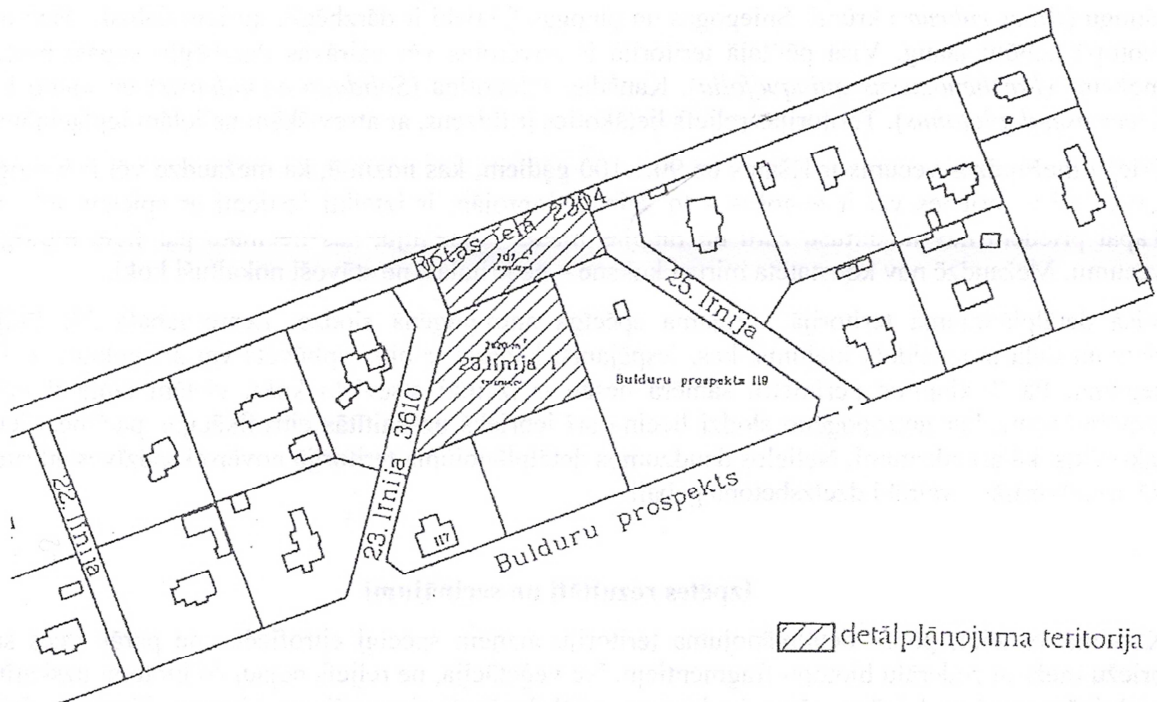
- jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- aprēķina teritorija aptver 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.

<b>DETĀLPLĀNOJUMS ZEMESGABALIEM 23. LĪNIJA 1 un Rotas iela 2304, JŪRMALĀ</b> kadastra nr. 1300 004 3609, z/g platība 2920 kv.m. kadastra nr. 1300 004 2304, z/g platība 1207 kv.m.				PASKAIDROJUMA RAKSTS			
				ĒKU APJOMU APRĒĶINS			
Izstrādātājs	SIA SINTIJA VAIVADE_ARHITEKTE			Pasūtītājs <b>Raimonds Kisiels</b>	Mērogs	Lapa	Lapu skaits
Arhitekts	S.VAIVADE		2015.		shēma		
Projekta vad.	R.ANSULE		2015.		Jūrmala, 2015.gads		

## Eksperta atzinums par meža biotopiem un bezmugurkaulnieku faunu

Lauka apsekošana – 2014. gada 5. septembrī.

**Apsekotā un pētītā teritorija** – detālplānojuma teritorija, kas ietver zemesgabalu Jūrmalā, 23. līnijā 1 (kadastra Nr.: 1300 004 3609) un daļu zemesgabala Rotas ielā 2304 (kadastra Nr.: 1300 004 2304) (1. att.). Pētītās teritorijas kopējā platība – 4127 m<sup>2</sup>.



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas, kas ietver zemesgabalus Jūrmalā, 23. līnijā 1 un Rotas ielā 2304 (daļēji), plāns.

**Apsekošanas mērķi** – 1) Novērtēt pētāmajā teritorijā sastopamo meža biotopu atbilstību īpaši aizsargājamu meža biotopu kritērijiem. Nepieciešamības gadījumā sniegt ieteikumus meža biotopu aizsardzībai.

2) Konstatēt pētāmajā teritorijā reto un īpaši aizsargājamo bezmugurkaulnieku sugu atradnes, novērtēt pētāmās teritorijas biotopu piemērotību reto un īpaši aizsargājamo bezmugurkaulnieku sugu eksistencei, kā arī nepieciešamības gadījumā sniegt ieteikumus reto un īpaši aizsargājamo bezmugurkaulnieku sugu aizsardzībai.

**Metodes** – biotopi un bezmugurkaulnieki pētīti, izstaigājot pētāmo teritoriju. Sugu konstatēšanai izmantotas šādas metodes:

- 1) vizuāli novērojumi;
- 2) bezmugurkaulnieku darbības pēdu uz koku stumbriem novērošana.

Teritorijas izpētes laikā bija skaidrs, saulains laiks, viegls vējiņš, gaisa temperatūra +20°C.

**Pētāmās teritorijas vispārīgs apraksts** – pētītā teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā. Tā neietilpst nevienā īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, kā arī neiekļaujas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā un citu virszemes ūdens objektu aizsargjoslā. Ziemeļos un rietumos tā robežojas attiecīgi ar Rotas ielu un 23. līniju. Bet no dienvidiem un austrumiem pētītajai teritorijai

piekļaujas citi zemesgabali, kas daļēji ir apbūvēti. Uz ziemeļiem no Rotas ielas atrodas dabas parks "Ragakāpa".

Detālplānojuma teritoriju pārsvarā aizņem sauss priežu mežs. Zemesgabalā 23. līnijā 1 šis mežs ir skrajš, atbilst mētrāja tipam, paaugā un otrajā stāvā parādās parastā kļava (*Acer platanoides*), kas ir teritorijas eitrofikācijas pazīme. Savukārt zemesgabalā Rotas ielā 2304 mežaudzē novērojamas spēcīgas eitrofikācijas pazīmes – paaugā un otrajā stāvā aug samērā daudz parasto kļavu, bet biezu pamežu veido krūkļi (*Frangula alnus*), strautu sniegogas (*Symphoricarpos albus*), kā arī atsevišķi jāņogu (*Ribes rubrum*) krūmi. Sniegogas un jāņogas faktiski ir dārzebģļi, kuriem dabiski šādā meža biotopā nebūtu jāaug. Visā pētītajā teritorijā ir novērotas vēl vairākas dārzebģļu sugas: pieclapu mežvīns (*Parthenocissus quinquefolia*), Kanādas zeltslotiņa (*Solidago canadensis*) un kalnu kļava (*Acer pseudoplatanus*). Teritorijas reljefs lielākoties ir līdzens, ar atsevišķām nelielām ielaplaciņām.

Priežu mežaudzes vecums ir lēšams uz 90...100 gadiem, kas nozīmē, ka mežaudze vēl ir bioloģiski jauna. Visas priedes vēl ir augošas – to vainagi joprojām ir izteikti izstiepti ar spicām galotnēm. Tāpat priedēm nav nokaltušu zaru un raupjas mizas – pazīmju, kas liecinātu par lielu bioloģisko vecumu. Mežaudzē nav konstatēta mirusi koksne – ne kritālas, ne stāvoši nokaltuši koki.

Visā detālplānojuma teritorijā vērojama spēcīga antropogēnā slodze. Zemesgabala 23. līnijā 1 rietumu daļā ir izveidots klajums, kas, iespējams, kādreiz ir bijis apbūvēts vai arī noklāts ar kādu segumu. Pa šī klajuma perimetru samērā nesen ir izcirsti atsevišķi koki, vietām izplauti neliela izmēra krūmi. Par antropogēno slodzi liecina arī iepriekš uzskaitītās eitrofikācijas pazīmes, iemīto taku tīkls, kā arī atkritumi. Nelielos daudzumos detālplānojuma teritorijā novēroti sadzīves atkritumi, kā arī būvgruži – vairāki dzelzsbetona gabali.

### Izpētes rezultāti un secinājumi

Kopumā vērtējot, pētīto detālplānojuma teritoriju aizņem spēcīgi eitroficēts, ne pārāk vecs sauss priežu mežs ar ruderālu biotopu fragmentiem. Ne veģetācija, ne reljefs neļauj šo biotopu uzskatīt par mežainām piejūras kāpām. Tāpat šis biotops neatbilst īpaši aizsargājama biotopa „Veci vai dabiski boreāli meži” kritērijiem, jo mežaudze ir pārāk jauna, tai nav izveidojušies bioloģiski vecam (dabiskam) mežam raksturīgi struktūrelementi. Arī spēcīgā eitrofikācija ievērojami mazina biotopa kvalitāti. Līdz ar to var secināt, ka pētītajā teritorijā nav sastopami īpaši aizsargājami meža biotopi.

Pētītās teritorijas bezmugurkaulnieku fauna vērtējama kā nabadzīga, kas ir raksturīgi jebkura veida biotopiem, kas pakļauti spēcīgai antropogēnai slodzei lielu pilsētu teritorijā. Izpētes laikā novērotas vairākas kameņes (*Bombus hypnorum*), līķmušas (*Calliphoridae* spp.), laputis (*Aphididae* spp.), kā arī pa vienam kāpostu balteņa (*Pieris brassicae*), brūnās dižspāres (*Aeshna grandis*), skrejvaboles *Pterostichus melanarius* un papīrlapsenes (*Polistes* sp.) indivīdam.

Retas un īpaši aizsargājamas bezmugurkaulnieku sugas pētītajā teritorijā netika konstatētas. Tāpat netika konstatēti retajām un īpaši aizsargājamām sugām piemēroti biotopi. Tā kā priežu mežs ir pārāk jauns un tajā nav sastopami mirušas koksnes elementi, tad pat teorētiski detālplānojuma teritoriju pārskatāmā nākotnē nevarētu kolonizēt tās retās un īpaši aizsargājamās bezmugurkaulnieku sugas, kuras ekoloģiski ir saistītas ar sausiem priežu mežiem. Faktiski pētītā detālplānojuma teritorijas nav piemērota retu un īpaši aizsargājamu bezmugurkaulnieku sugu eksistencei.



### Eksperta slēdziens

1. Detālplānojuma teritorijā, kas ietver zemesgabalu Jūrmalā, 23. līnijā 1 (kadastra Nr.: 1300 004 3609) un daļu zemesgabala Rotas ielā 2304 (kadastra Nr.: 1300 004 2304) (1. att.) nav sastopami īpaši aizsargājami mežu biotopi, kuri ir iekļauti LR MK 05.12.2000. noteikumos Nr. 421 „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu”.
2. Minētajā detālplānojuma teritorijā nav sastopamas bezmugurkaulnieku sugas, kuras ir iekļautas LR MK 14.11.2000. noteikumu Nr. 396 “Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu” 1. un 2. pielikumā un LR MK 18.12.2012. noteikumu Nr. 940 “Noteikumi par mikroliegumu izveidošanas un apsaimniekošanas kārtību, to aizsardzību, kā arī mikroliegumu un to buferzonu noteikšanu” 1. pielikumā.
3. Veicot saimnieciskas darbības, pētītajā detālplānojuma teritorijā nav nepieciešams īstenot speciālus pasākumus meža biotopu un bezmugurkaulnieku sugu aizsardzībai.

Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperts, atzinuma sniedzējs	Atzinuma saņēmējs
<b>Jānis Gailis</b> Sertifikāts Nr. 032 Sertifikāta derīguma termiņš: 01.09.2013. – 31.08.2018. <b>Eksperta sugu, biotopu vai to grupu specializācija:</b> bezmugurkaulnieki, meži un virsāji <b>Atzinuma parakstīšanas datums:</b> 15.09.2014. <b>Lappušu skaits atzinumā:</b> 3 (trīs) Atzinums sagatavots divos eksemplāros.	<b>Vārds, uzvārds:</b> Raimonds Kisiels <b>Adrese:</b> Bīskapa gāte 3-18, Rīga LV-1050

Bezmugurkaulnieku sugu un  
mežu un virsāju biotopu eksperts

15.09.2014.



Jānis Gailis  
Sertifikāts Nr. 032

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti 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.

### Ugunsdrošība.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas 23.līnijā, saskaņā ar LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves" prasībām, pēc centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvēšanas. 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**

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

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta 0,42kV elektropārvades līniju izbūvei. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus. Pie zemesgabala 23.līnija 1 dievidrietumu robežas atrodas esoša elektroenerģijas uzskaites sadalne.

Perspektīvais elektroapgādes un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts starp brauktuvi un sarkano līniju, vai uz zaļumu joslām. Plānoto elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektrouzskaiti paredzēt ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. 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 paredzēts 23.līnijas apgaismojums.

### **Gāzes apgāde.**

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā paredzēta no esošā zema spiediena gāzes vada 23.līnijā.

Pēc plānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei pieprasīt Sabiedrības Gāzesapgādes attīstības departamenta Klientu piesaistes daļā.

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Projektā saglabātas 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. Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošās kabeļu kanalizācijas 23.līnijā līdz plānotajai ēkai. 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.

### **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, siltumsūknis iegūst no gruntsūdens saglabāto saules enerģiju. Ņemot vērā zemesgabala ierobežotās apbūves zonas, zemes virskārtas kolektora izbūve nav piemērota. Karstā laikā siltumsūkni var izmantot arī ēkas dzesēšanai un ventilācijai. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot saules 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, izvēlēties apkures veidu.

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

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības).

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

### **Ūdensapgāde un kanalizācija**

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Bulduru prospektā. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādā saskaņā ar LBN 222-99 „Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves”.

Notekūdeņu novadišana paredzēta uz esošajām komunikācijām Bulduru prospektā. 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.