

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam Dzintaru prospektā 47, kadastra Nr.1300 008 1401 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājuma un Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 9.oktobra lēmuma Nr.467 (protokols Nr.15, 33.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 47, Jūrmalā".

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10 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”. 2015.gada 1.maijā stājās spēkā 2014.gada 14.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”. Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta atbilstoši 2014.gada 14.oktobra Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumu Nr.628 prasībām.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjoslu likums";
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.30.04. noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi";
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2014.19.11. nosacījumi Nr.4.5-07/7464;
- VAS "Latvijas Valsts ceļi", nosacījumi netika izsniegti;
- Veselības inspekcijas 2014.24.11. nosacījumi Nr.10-4/27691/739;
- SIA "Jūrmalas Gaissma" 2014.13.11. nosacījumi Nr.5/4-81-366;
- SIA "Lattelecom" 2014.12.11.nosacījumi Nr.36-21/2212/2185 ;
- SIA "Jūrmalas ūdens" 2014.07.11. nosacījumi Nr.1-2/134 un 2014.20.11. nosacījumi Nr.1-2/142;
- AS „Sadales tikls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļas 2014.17.12. nosacījumi Nr.30KI20-02.02/2496;
- AS "Latvijas Gāze" Gāzapgādes attīstības departaments 2014.28.11. nosacījumi Nr.27.4-2/4599 ;

- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas 2014.03.12. nosacījumi Nr.1.1-33/6608;
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas 2014.22.11. nosacījumi Nr.4.3-17/38;
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas 2014.10.11. nosacījumi Nr.1.1-33/5703;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas 2014.08.12. nosacījumi Nr.14-1/3566;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas 2014.27.11. nosacījumi Nr.06-05/2893.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- 2014.gada 26.septembra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Dzintaru prospekta (atzinumu sagatavoja vides eksperts Egita Grolle);
- 2014.gada 7.oktobra atzinums par bezmugurkaulniekiem Jūrmalā, Dzintaru prospekta 47 (eksperts Voldemārs Sprunģis);
- 2014.gada maijs Inženierģeoloģisko izpētes darbu pārskats (SIA „Ūdenslīnija”);
- 2015.gada 22.janvāra atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju (SIA „Labie Koki”);
- 2015.gada 22.janvāra koku inventarizācija zemesgabalam Dzintaru prospekta 47, Jūrmalā (SIA „Labie Koki”);
- 2015.gada 22.janvāra slēdziens par koka nr.17790 ar stumbra apkārtmēru 2.62m un koka nr.17789 ar stumbra apkārtmēru 1.52m sakņu fizisko stāvokli un novietojumu (SIA „Labie Koki”);
- 2015.gada 6.maija sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, Dzintaru prospekta (atzinumu sagatavoja vides eksperts Egita Grolle);
- SIA „Ūdenslīnija” slēdziens par pazemes stāva Dzintaru prospektā 47, Jūrmalā ietekmi uz apkārtnes hidroģeoloģisko režīmu;
- SIA „Geo Jurmala” 2014.gada 28.maija inženiertopogrāfiskais plāns ar pazemes komunikācijām, LKS-92 koordinātu sistēmā.

Detālplānojuma sastāvs.

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

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

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

Grafiskā daļa, kura sastāv no 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Ielas šķērsprofili” un „Transporta kustības shēma” Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, ietver kopsavilkumu par detālplānojuma izstrādes procesu, 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. Teritorijas situācijas raksturojuma materiāli (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir precizēt jaunas dzīvojamās ēkas (savrupmājas) izvietojumu un esošās dzīvojamās ēkas 1300 008 1401 002 rekonstrukciju, nosakot maksimālos apbūves rādītājus zemesgabalā – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.okobra saistošajiem noteikumiem 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 ekoloģijas apstākļiem.

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

1.3.DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

- teritorijas plānoti (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

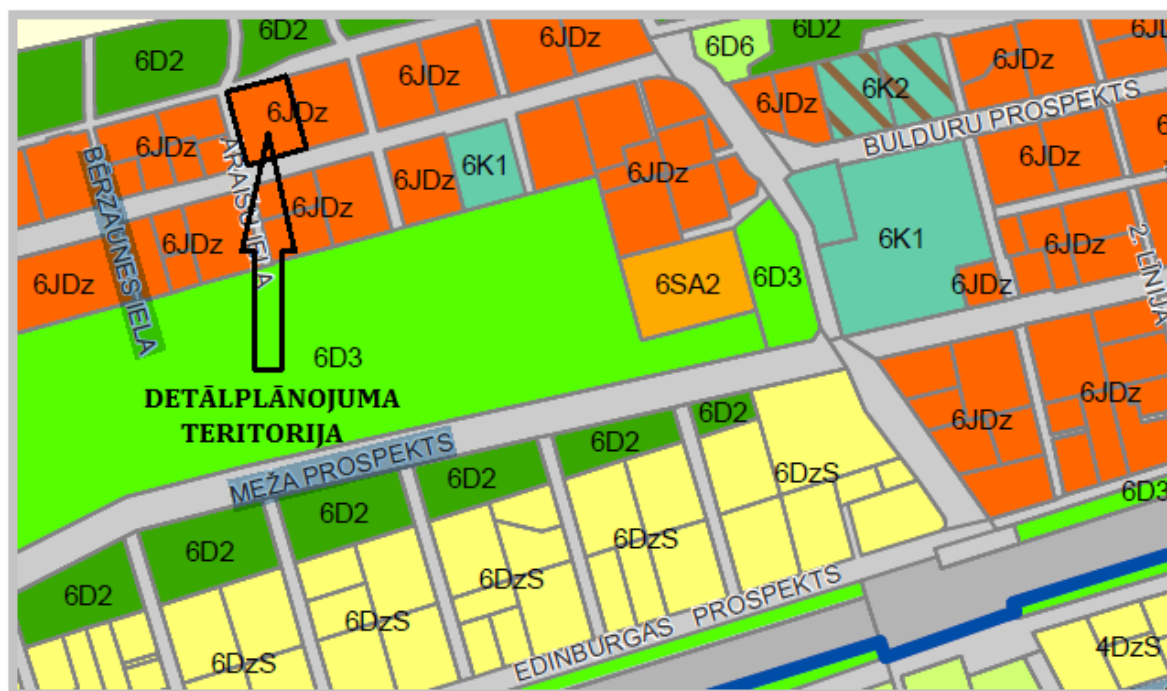
1.4.TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorija plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 47 saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un Rīgas jūras līča krasta kapu aizsargjoslā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Teritorijas plānojumā Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijas ir plānotas, lai veicinātu vietējo pakalpojumu centru veidošanu un pastāvēšanu, kas nepieciešami tuvējo dzīvojamās apbūves teritoriju iedzīvotājiem. Līdztekus dzīvojamām ēkām šajās zonās ir atļauta nelielu tirdzniecības un pakalpojumu objektu attīstība.



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

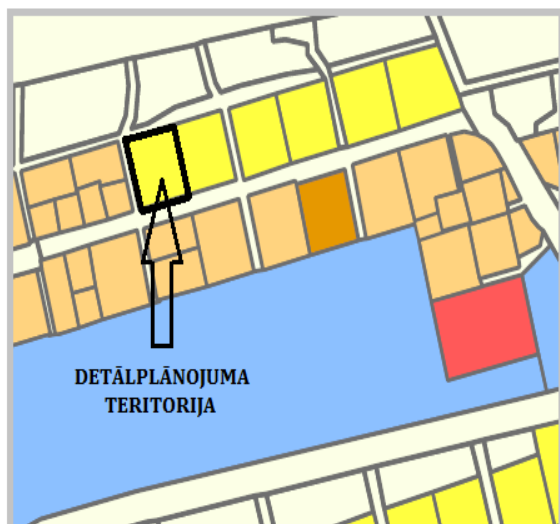
- | | |
|---|--|
| Prieku parka apbūves teritorija (DzP) | Kūrorta teritorija (K1) |
| Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) | Dabas teritorija (D2) |
| Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK) | Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3) |
| Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK) | |

1.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

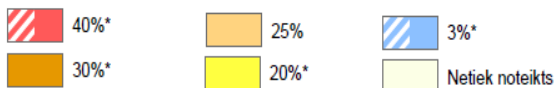
Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija (JDz), atļautā izmantošana ir savrupmāja, daudzfunkcionālā ēka, pakalpojumu objekts, drošības dienests, pārvaldes objekts, reliģisko ceremoniju objekts.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	20 %
maksimālā apbūves intensitāte	52 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	55 %
būves augstums un stāvu skaits	12 m, 2.5 stāvi



Maksimālais apbūves blīvums



2.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.



Maksimālais būvju augstums



3.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas 2000.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkanās līnijas atrodas pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas, rietumu robežas un ziemeļu robežas. Sarkano līniju detālplānojuma iekļautas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pilikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā. Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas 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 – "Vaivaru – Asaru – Mēlužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni" (valsts aizsardzības numurs 6092). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmēs kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgas Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu



APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētubūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētubūvniecības pieminekļa robeža
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētubūvniecības 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

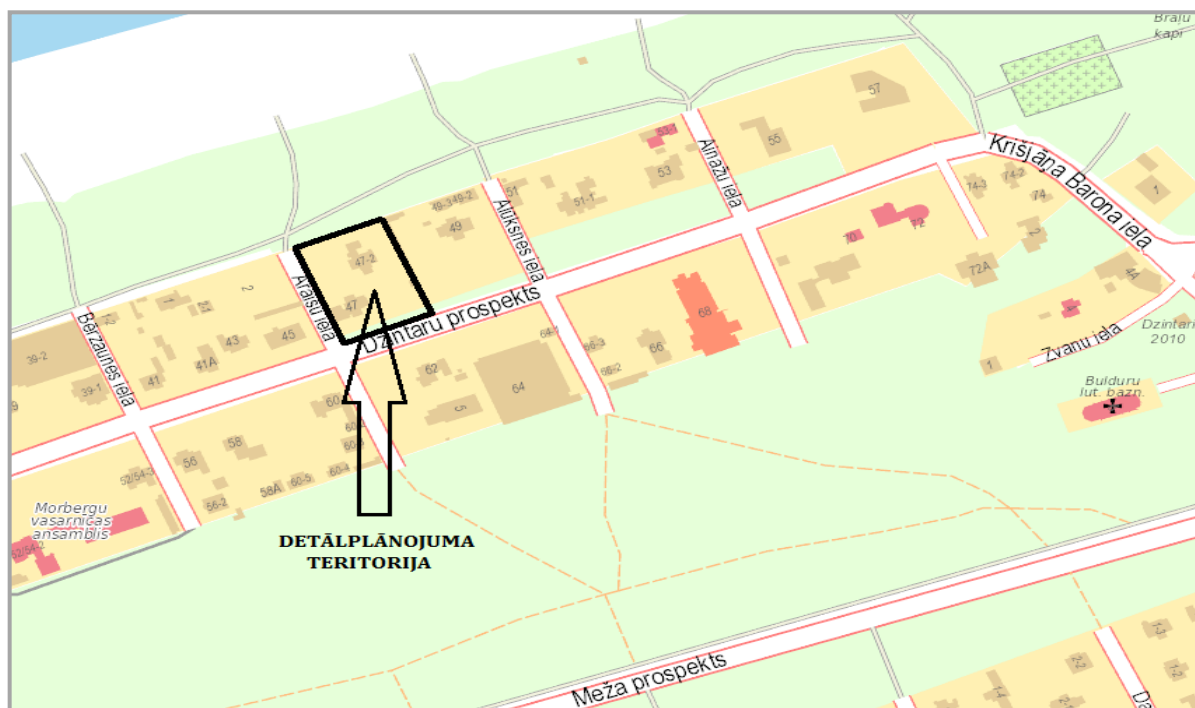
BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

4.Attēls. Izkopējums no Jūrmala pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Jūrmalas apbūves izvērtējums.

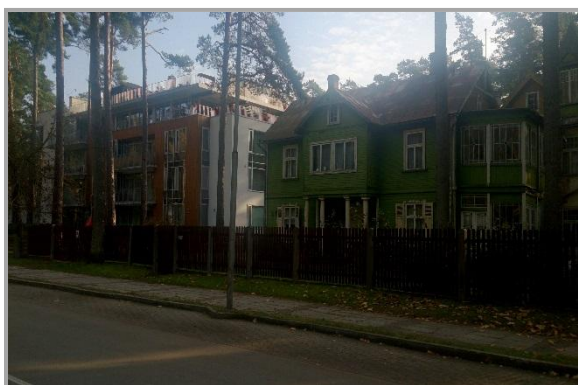
Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija 3403 m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Dzintaru rajonā, teritorijā starp Āraišu ielu, Dzintaru prospektu, Alūksnes ielu un kāpām.



5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju un vasarnīcu apbūves kvartālā. Apkārt esošā apbūve galvenokārt ir 2 stāvus līdz 3,5 stāvus augsta.



6.Attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošā apbūve.

7.Attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošā apbūve.



8.Attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošā apbūve.

9.Attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošā apbūve.

Jūrmalas pilsēta pēdējo gadu laikā aizvien vairāk maina savu tēlu, pilsēta kļūst daudzveidīgāka, tajā vecais un jaunais pastāv līdzās. Šobrīd pilsētas silts vairs netiek asociēts tikai vienīgi ar pusotra stāva koka apbūvi ar klasisko verandu ar stikla rūtojumu, pilsētai ir raksturīga arī moderna un jauna apbūve ar lielākiem apjomiem. Visā Dzintaru prospekta garumā sastopama dažāda arhitektūras stilu apbūve, kuru noteicis gan sociālais pasūtītājs, gan laikmeta režīms. Pēdējo gadu laikā, pateicoties intensīvai apbūvei, pusi Dzintaru prospekta teritorijas veido jaunā apbūve ar lielākiem apjomiem un lielāku stāvu skaitu. Dzintaru prospekta vizuālais tēls pēdējo gadu laikā ir strauji un pamanāmi mainījies. Senās koka ēkas Dzintaru prospektā veido viena vai divu stāvu apbūvi ar dažādu arhitektūras stilu iezīmēm, jaunā apbūve veidota vizuāli vieglu apjomu kārtojumā, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, gaišu fasādes apmetuma krāsojumu un koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvajās detaļās, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi. Jaunās apbūves klātbūtne Dzintaru prospektā sakārto vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu par prestižu apbūves dzīvojamo teritoriju.



10.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



11.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



12.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



13.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



14.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



15.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



16.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.



17.Attēls. Dzintaru prospektā esošā apbūve.

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Dzintaru prospekts 47, Jūrmala	1300 008 1401	3403

Detālplānojuma teritorija tikusi saimnieciski izmantota, ir novērojama liela cilvēka ietekme. Daļa detālplānojuma teritorijas izmantota kā pagals, tajā ierīkoti apstādījumi, iebraukti celiņi, zālāju veģetāciju veido rudērālas augu sugas. Saskaņā ar sertificētas ekspertes sugu un biotopu aizsardzības jomā Egītas Grolles 2014.gada 26.septembra atzinumu, detālplānojuma teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi vai augu sugas, plānotā darbība detālplānojuma teritorijā neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā. Detālplānojuma teritorijā nav saglabājušies dabisku biotopu elementi. Saskaņā ar Voldemāra Sprunģa 2014.gada 7.oktobra atzinumu detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamās bezmugurkaulnieku (kukaiņu u.c.) sugas, detālplānojuma teritorija arī tālākā perspektīvā ir vāji piemērota īpaši aizsargājamām kukaiņu sugām, tādēļ teritorijai nav nepieciešami īpaši pasākumi sugu aizsardzībai.

Pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 7.augusta lēmumu Nr.376 (protokols Nr.12, 14.punkts) "Par atļauju būvju nojaukšanai Dzintaru prospektā 47, Jūrmalā" ir saņemta atļauja Dzintaru prospektā esošās ēkas ar būves kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 001, 1300 008 1401 005 nojaukt.



18.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



19.attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 001. Ēka nojaucama.



20.attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 005. Ēka nojaucama.

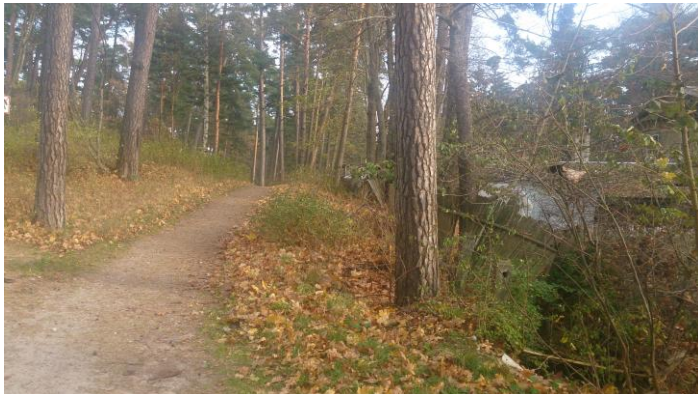


21., 22. Attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 002. Ēka saglabājama, ieteicams pārvietot zemesgabala robežās, tuvāk Dzintaru prospektam.



23. Attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 002. Skats no Āraišu ielas.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Āraišu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Āraišu iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanu funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākās kategorijas ielām.



24. Attēls. Esošais velo un gājēju celiņš. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežai pieguļoša teritorija.



25. Attēls. Āraišu iela. Detālplānojuma teritorijas rietumu robežai pieguļoša teritorija.



26. attēls. Dzintaru prospekts. Detālplānojuma teritorijas dienvidu robežai pieguļoša teritorija.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Apbūve

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Risinājumā ir noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide 3 metru attāluma no Dzintaru prospekta un Āraišu ielas, un apbūves līnija 4 metru attāluma no zemesgabala ziemeļu un austrumu robežām.

2014.gada 7.augusta ir pieņemts Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr.376 „Par atļauju būvju nojaukšanai Dzintaru prospekta 47, Jūrmalā”. Ar minēto lēmumu ir atļauts nojaukt dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401

001 un palīgceltni ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 005. Veicot ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 001 nojaukšanu, saglabāt labā tehniskā stāvoklī esošos konstruktīvos elementus, kurus iespējams izmantot veicot ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 002 pārbūvi (rekonstrukciju).

Zemesgabalā esošā vēsturiskā apbūve ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1401 002 ir pilsēt būvnieciski nozīmīga, saistībā ar vēsturisko mazstāvu koka arhitektūru un fasādē esošajam klasicisma stilistikajām detaļām. Ēka atrodas zemesgabala dziļumā. Detālplānojuma risinājumi pieļauj vēsturiskās ēkas pārvietošanu tuvāk Dzintaru prospektam. Ēkas pārvietošana ir izvērtējama kopējā zemesgabala apbūves koncepcijā. Apbūves koncepcija ir saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

Lai uzsāktu dzīvojamās ēkas pārvietošanu ir jāizvērtē dažādu laiku uzslāņojumus un jāsaglabā, oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, apjomu, materiālus, apdari, detaļas, rotājumus. Tā pat ir nepieciešams izstrādāt ēkas pārvietošanas projekts, kura obligāta sastāvdaļa ir ēkas un detaļu uzmērījums un objektā izvietojamo, saglabājamo detaļu uzskaitījums.

Projektējot jaunu apbūvi, saglabājams apkārtējās esošās vēsturiskās apbūves raksturs, ko nosaka kultūrvidei autentisko apbūves raksturlielumu kopums: apbūves blīvums, augstums, fasādes frontes garums un attālums starp ēkām, ēkas apjoma proporcijas, jumta ģeometrijas, fasāžu ritms un dominējoši jeb raksturīgie apdares materiāli. Apbūvi veidot dalītos arhitektoniskos būvalpjomus, kas pielīdzināmi apkārtējo zemesgabalu būvapjomiem.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas plānojumu šajā teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums – 20% , ēkām ir atļauti 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālo augstumu līdz 12 m. Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek pieļauti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto noteikumu punktu, pie atļautā apbūves blīvuma 20%, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 52%, bet minimālā brīvā teritorija ir 55%.

Paredzot teritorijas turpmāko attīstību ir pieļaujama pazemes stāva (būves vai pagraba) izbūve zem plānotās apbūves. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.nodaļas 5.apakšnodaļas 5.1.punkts nosaka , ka *pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu.*

2014.gada maijā detālplānojuma teritorijai, saskaņā ar LBN 005-99 93-95.p., tika veikti hidroloģiskie novērojumi, izpēti veica SIA „Ūdenslīnija”, (sk. II sējumā – Pielikumi), un 2015.gada janvārī tika veikta koku inventarizācija un sniegts atzinums „Par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem Jūrmalā, Dzintaru prospektā 47 un apkārtējo teritoriju”, izpēti veica SIA „LABIE KOKI” (sk. II sējumā – Pielikumi) .

Saskaņā ar veikto hidroloģisko izpēti, detālplānojuma teritorijas pamatnes un vides grunts ir labi filtrējošas, smalkas smiltis ($k_f=11,6-14,5$ m/dnn) līdz 10,0m dziļumam , iespējamā būves pazemes daļa īslaicīgi aizšķērsos filtrējošā slāņa augšdaļu, tas var izsaukt nelielu (dažu 10cm) gruntsūdens īslaicīgu paaugstināšanos. Papildus ir saņemts atzinums (SIA „Ūdenslīnija”) par pazemes stāva ēkai Dzintaru prospektā 47 ietekmi uz apkārtnes hidroloģisko režīmu. Atzinumā teikts, ka nav paredzama gruntsūdens pazemināšanas un nelielas filtrācijas ceļa izmaiņu negatīva ietekme uz apkārtnes būvēm.

Atbilstoši SIA „LABIE KOKI” sniegtajam atzinumam „Saglabājamo koku dzīvotspējas nepasliktināšana ir cieši saistīta ar koka aizsardzības pasākumu prasību ievērošanu būvniecības vai demontāžas darbu laikā. Pastāv būvniecības procesa radīta kaitējuma risks - augsnes sablīvēšana ar smago traktortehniku, rakšanas darbi sakņu zonā u.c. Tādēļ, lai

nenodarītu kaitējumu saglabājamiem kokiem, ieteicams ievērot rekomendācijas koku saglabāšanai būvniecības un demontāžas darbu laikā". Ievērojot Atzinumā sniegtās rekomendācijas koku saglabāšanai, zemes īpašnieks, paredzot teritorijas attīstību, ir tiesīgs izmanto pazemi, neradot negatīvu ietekmi uz vidi un pieguļošo apbūvi.

2015.gada 6.maijā tika saņemts sertificēta eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā atzinums „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumus”. Atzinumā ir izvērtēta pagrabstāva ietekme uz teritorijai pieguļošo aizsargājamo biotopu „Mežainas piejūras kāpas”. Eksperts savā atzinumā ir norādījis kādas prasības ir ievērojamas būvniecības procesa gaitā, lai novērstu kāpas valņa eroziju. Prasības ir iekļautas detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos.

Apbūves projektu, inženierbūvju projektu, vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisiju, ja paredzēta koka nociršana vai saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metriem.

Apjomu analīze

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā tad, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu, nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē.

Tabula Nr. 1. kvartāla būvju apjomu aprēķins.

z/g apzīmējums	z/g platība	ēkas apbūves laukums	stāvu skaits	ēkas kopēja platība	būvtilpums	intensitāte
A	1704 m ²	102.6 m ²	1.5	599 m ²	2097 m ³	35.2%
		1704 m ²	2			
B	891 m ²	142.8 m ²	2	286 m ²	1000 m ³	32.1%
C	855 m ²	222.8 m ²	2	446 m ²	1560 m ³	52.1 m ²
D	3666 m ²	285.1 m ²	2	753 m ²	2634 m ³	20.5%
		105.7 m ²	1			
		76.8 m ²	1			
E	1640 m ²	193.9 m ²	2	388 m ²	1357 m ³	23.6%
F	1977 m ²	334.5 m ²	2	669 m ²	2341 m ³	33.8%
G	3498 m ²	1288.1 m ²	3.5	4508 m ²	15779 m ³	128.9%
H	3666 m ²	192.5 m ²	2	642 m ²	2246 m ³	18.7%
		171.1 m ²	1.5			
Kopā:	17664 m ²	3338 m ²		8289 m ²	29013 m ³	344.9%
Kvartāla vidējā apbūves intensitāte						43.1%
20% apjomu palielinājums						8.6%
Pieļaujamā apbūves intensitāte						51.7%
Kvartāla vidējā apbūves intensitāte						2901.3 m ³
20% apjoma palielinājums						580 m ³
Iespējamais ēkas būvapjoms						3481 m ³



27.Attēls. Kvartāla būvapjomu analīze. Izpētē izmantota kadastru karte un objektu apsekošana dabā.

Labiekārtojums

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 22.11.2012. Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes maksimāli jā saglabā detālplānojuma teritorijā esošie koki, kā raksturīgā ainaviskā vide. Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām.

Aizsardzības pasākumi koku saglabāšanai labiekārtošanas darbu laikā, saskaņā ar SIA „Labie Koki” sniegtajām rekomendācijām :

1. Demontāžas, būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Kokiem, kam pastāv risks tikt bojātiem,

- jānodrošina individuālie vai kolektīvie koku aizsardzības pasākumi (žogi, stumbru aizsargi, sakņu aizsardzība u.c.)
2. Ja tomēr jāveic rakšanas darbi saglabājamo koku sakņu zonā, kur sakņu diametrs pārsniedz 2 cm, darbus veikt ar lāpstu vai mazgabarīta traktortehniku. Atraktās saknes nozāgēt ar rokas zāģi. Apgrieztos sakņu galus uzreiz piesegt. Ja sakņu diametrs ir lielāks par 5 cm, tad komunikācijas jāievieto zem saknēm, tās nebojājot. Komunikācijas koku sakņu zonā jāievieto aizsargcaurulēs.
 3. Ja būvdarbi tiek plānoti īpaši aizsargājamo koku aizsargzonā, tad jāizstrādā koku aizsardzības plāns būvniecībā, veicot sakņu izpēti un darbi jāsaskaņo ar atbildīgo institūciju.
 4. Labiekārtošanas darbu laikā nav pieļaujama augsnes līmeņa paaugstināšana. Šādu lēmumu pieņemt tikai konsultējoties ar sertificētu arboristu, respektējot koka sugas augšanas īpatnības un apstākļus.
 5. Vietās, kur gājēju/transporta kustība notiek koku sakņu zonā un var radīt sakņu bojājumus, vēlams ierīkot laipas.
 6. Labiekārtošanas darbu laikā nepieciešams veikt aizsardzības pasākumu monitoringu (uzraudzību). Monitoringu ir tiesīgs veikt uzņēmums ar 3 gadu pieredzi koku kopšanā, kurā strādā EAC (European Arboricultural Council) atzīti speciālisti - sertificēti arboristi. Monitoringa veicējam ir jābūt gatavam uzņemties pilnu atbildību par koku aizsardzības pasākumu ievērošanu un izpildāmo darbu kvalitāti.
 7. Monitoringa veicēja pienākumi ir:
 - konstatēt pārkāpumus vai izmaiņas aizsardzības pasākumu ievērošanā;
 - brīdināt pasūtītāju par jebkāda veida izmaiņām vai pārkāpumiem, kas skar koku aizsardzību;
 - noteikt bojājumu pakāpi un atbilstošu sodu naudas apmēru.
 8. Pabeidzot labiekārtošanas darbus, jāveic paliekošo koku sakopšana. Ja labiekārtošanas darbu laikā bojāti jau sakoptie koki, veikt atkārtotu kopšanu. Sakopšanas darbus uzticēt profesionāliem arboristiem.

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

Zemesgabalu paredzēts nožogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, bet ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.

Pieklūšana

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Dzintaru prospektu un Āraišu ielu. Autotransportam pieklūšana detālplānojuma teritorijai paredzēta no Āraišu ielas, bet gājēju kustībai tiek izmantota pieklūšana no Dzintaru prospektā un Āraišu ielas.

Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādīta plānotā iebrauktuve zemesgabalā, kā arī gājēju plūsma. Jaunai apbūvei iebrauktuves tiek precizētas izstrādājot ēkas tehniskajā projektā

Veicot iebraucamo 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.

Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija – visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010100);
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300);
- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 731401602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (kods 7312030100).

1.6.INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Elektroapgāde

Detālplānojuma projektā ir paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Dzintaru prospekta un Āraišu ielas sarkano līniju robežās.

Prognozējamā nepieciešamā jauda plānotajai apbūvei var sasniegt ~ 60kW. 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. Perspektīvo elektroenerģijas 0,4kV uzskaites sadalņu izvietojumu plānot ~0,3 m attālumā no sarkanās līnijas ielu sarkano līniju joslā.

Ja esošā komunikācija traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planšetēšanas darbiem. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta.

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

Gāzes apgāde

Gāzes apgādes risinājums ir iespējam no esošā zema spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts pa Dzintaru prospektu un Āraišu ielu. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzsakītes iekārtas novietni uz īpašumrobežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi

a/s „Latvijas Gāze” Gāzesapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-02 „Gāzes sadales un lietotāju ārējie tīkli”.

Elektroniskie sakaru tīkli

Plānotā apbūves teritorija sakaru nodrošināšanai, paredzēt pieslēgties pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Dzintaru prospektā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA „Lattelekom”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelekom” tehniskajiem standartiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānoto apbūvi ir plānots pieslēgt pie jau esošā ūdensvada Āraišu 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”.

Ēku pievienošana pie kanalizācijas un lietus kanalizācija jāparedz uz Āraišu 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”. Zemesgabalā veicot ēku tehnisko projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai.

Ugunsdrošība

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Dzintaru prospektā, saskaņā ar LBN 222-99 “Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves” prasībām.

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”.

Siltumapgāde

Zemesgabals Jūrmalā, Dzintaru prospektā 47 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

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. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”.

Ielu apgaismojums

Ielu apgaismojums nodrošināts Dzintaru prospektā un Āraišu ielā. Perspektīvā, kāpu takā pie zemes gabala, uzstādīt 1gab. cinkotu apgaismojuma stabu. Stabā uzlikt diožu (LED) gaismekli ar iekārtām, kas nakts laika samazina apgaismojuma līmeni. Starp stabiem noguldīt kabeļi AXPk-4x16mm². Kabeļi ievilkst aizsargcaurulē d=75mm.

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Dzintaru prospektā 47”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
3. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
4. Detālplānojumu var [Administratīvā procesa likumā](#) noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI JAUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (6JDz)

7. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 47 ir:
 - 7.1. savrupmāja;
 - 7.2. palīgizmantošana:
 - 7.2.1. pirts;
 - 7.2.2. garāža;
 - 7.2.3. nojume;
 - 7.2.4. ziemas dārzs;
 - 7.2.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 7.2.6. stāvvietā;
 - 7.2.7. sarga ēka;
 - 7.2.8. teritorijas labiekārtojums;
 - 7.2.9. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.

8. Maksimālais apbūves blīvums 20 %, maksimālā apbūves intensitāte 52%, zemesgabala minimālā brīvā teritorija – 55 %.
9. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 11.1. būvlaide - 3m no ielu sarkanajām līnijām;
 - 11.2. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 800m².
 - 11.3. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus;
 - 11.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 11.4.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 11.4.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 11.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;
 - 11.5. šo noteikumu 11.4. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
12. Žogi.
 - 12.1. zemesgabalu drīkst iežogot:
 - 12.1.1. austrumu pusē pa juridiski noteikto zemesgabala robežu;
 - 12.1.2. ziemeļu, dienvidu un rietumu pusē pa ielu sarkanajām līnijām.
 - 12.2. žoga augstums un caurredzamība:
 - 12.2.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.
 - 12.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 12.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
 - 12.2.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
 - 12.2.5. žoga dizainu veido Dzintaru rajona raksturīgajā vēsturiskajā stilā.
13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 13.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 13.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 13.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi;

- 13.3.1. pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 13.3.2. lai netiktu veicināta kāpas vaļņa erozija, pagraba izbūves laikā veicama nogāzes nostiprināšana, nepieļaujot smilšu substrāta noslīdēšanu vai norakšanu ārpus apbūves platības. Pēc būvdarbu veikšanas, ieteicama nogāzes apstādīšana ar priedēm.
14. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
- 14.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
 - 14.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 14.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
15. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
- 15.1. veicot būvniecību vai kādu citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un reljefs;
 - 15.2. būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu;
 - 15.3. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
 - 15.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
 - 15.5. prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 15.5.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā, ievērojot individuālos koku saglabāšanas tehniskos risinājumus koku (sakņu sistēmas, stumbra un vainaga) aizsardzībai, kas sekmēs koku saglabāšanu un labu dzīvotspēju pēc būvniecības;
 - 15.5.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā, īpaši kritiskajā sakņu zonā;
 - 15.5.3. nodrošināt papildus koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
 - 15.5.4. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
 - 15.5.5. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;
 - 15.5.6. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
 - 15.5.7. nav pieļaujama pagraba izbūve koka Nr.17790 kritiskajā sakņu aizsardzības zonā;
 - 15.6. minimālais attālums no jaunbūves ārsienas līdz koka stumbram:
 - 15.6.1. saskaņā ar koku inventarizācijas datiem kokiem Nr.17789 un 17790 – 5 metri;
 - 15.6.1.1. kokam Nr.17789 attālumu iespējams samazināt, ja tiek izmantota punktveida pamatu izbūve, precīzi iemērot konkrētas pamatu vietas;
 - 15.6.2. pārējiem kokiem – 3 metri;

- 15.7. ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam, būvprojekta ietvaros vai atsevišķi, izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
- 15.7.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 15.7.2. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;
 - 15.7.3. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu.
16. Piekļūšanas nosacījumi:
- 16.1. piekļūšana zemesgabalam no Dzintaru prospekta un Āraišu ielas;
 - 16.2. iebrauktuves zemesgabalā precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 16.3. ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem;
 - 16.4. ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
17. Citi noteikumi:
- 17.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 17.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 17.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 17.1.3. 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;
 - 17.2. jaunā apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos, neveidojot viengabalainu, masīvu būvapjomu. Jaunbūves projektēšanā nodrošināma kultūrvides ainavas analīze, izstrādājot vizualizācijas, precizējot apbūves augstumu un novietni, novēršot ielas ainavai un rekonstruējamai ēkai neatbilstoša apjoma projektēšanu;
 - 17.3. izstrādājot teritorijas apbūves koncepciju, izvērtējama ēkas ar kadastra Nr.13000081401002 pārvietošana zemesgabala robežās. Paredzot ēkas pārvietošanu:
 - 17.3.1. jāizstrādā zemesgabala attīstības koncepcija, kura saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju;
 - 17.3.2. jāizstrādā ēkas 1300 008 1401 002 pārvietošanas projekts. Projekta obligātā sastāvdaļa ir ēkas un detaļu uzmērījums un objekta izmantojamo, saglabājamo detaļu uzskaitījums;
 - 17.3.3. jā saglabā ēkas kultūrvēsturiskā vērtība;

- 17.4. vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums;
- 17.5. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
- 17.6. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI.

18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
20. Detālplānojuma īstenošana paredzēta kārtās:
 - 20.1. 1.kārtā realizējama esošās ēkas ar kadastra Nr.1300 008 1401 002 rekonstrukcija ar novietnes maiņu, atbilstoši izstrādātajam ēkas pārvietošanas projektam un saskaņotajai apbūves koncepcijai;
 - 20.2. 2.kārtā jaunā apjoma būvniecība.
21. Būvniecības 1.kārta – esošās ēkas rekonstrukcija (pārvietošana) realizējama un nododama ekspluatācijā pirms 2.kārtas būvniecības pabeigšanas (nodošanas ekspluatācijā).