



# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, zemesgabalam 33.līnijā 3, kadastra Nr.1300 004 2903 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 18.decembrī lēmumu Nr.557 (protokols Nr.18, 52.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 33.līnijā 3, Jūrmalā".

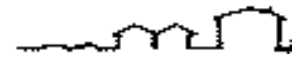
Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem". Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica MK 2012.16.10. noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, kurš paredz, ka pilsētā un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un 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 noteikumu 457.1.punkts, kurš paredz, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas" un kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības".

2015.gada 1.maijā spēkā stājās Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar šiem noteikumiem. Šo noteikumu 144.punkts nosaka, ka uz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdi izstrādes procesā esošos plānošanas dokumentus turpina izstrādāt, ievērojot šajos noteikumos noteikto procesuālo kārtību, bet šo plānošanas dokumentu saturs var atbilst normatīvajiem regulējumam, kas bija spēkā plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanas dienā.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.11.10. Saistošajiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

### ***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.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 "Noteikumi par pašvaldības 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 (13.02.2015., Nr.4.5-07/1092);
- VAS "Latvijas Valsts ceļi" (nosacījumi pieprasīti, bet nav izsniegti);
- Veselības inspekcijas (12.02.2015., Nr.10-4/1443/70);
- SIA "Jūrmalas Gaismas" (27.01.2015., Nr.5/4-44);
- SIA "Lattelecom" (19.01.2015., Nr.36-18/2218/110);
- SIA "Jūrmalas ūdens" (16.01.2015., Nr.1-2/5);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu (19.01.2015., Nr.1-2/7)
- AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu nodaļas (10.02.2015., Nr.30KI20-03.02/331);
- AS "Latvijas Gāze" (10.02.2015., Nr.27.4-2/442);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas (09.02.2015., Nr.1.1-338/547);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas (13.02.2015., Nr.4.3-17/2);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas (19.01.2015., Nr.1.1-33/206);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas (06.02.2015., Nr.14-1/256);
- Valsts Meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības (12.02.2015., Nr.VM 5.7-7/153);
- Dabas aizsardzības pārvaldes (09.02.2015., Nr4/8/15/2015\_N-E).

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

- 2014.gada 15.decembra sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai Jūrmalā, 33.līnija 3 (atzinumu sagatavoja vides eksperts Egita Grolle);
- SIA „Latvijas Mežu ierīcība” 2006.gada 15.februāris meža apsaimniekošanas plāns (inventarizācijas un apsaimniekošanas plānu sastādītāja meža taksators M.Sipols), reģistrēts Babītes mežniecībā 2006.gada 2.jūnijā;
- SIA „Labie Koki” 2015.gada 4.jūnija koku inventarizācija zemesgabalam 33.līnija 3, Jūrmalā;
- Atzinums par pazemes būvju potenciālo ietekmi un saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju (2015.gada 10.jūnijs SIA „Labie Koki”);
- Hidroģeoloģiskās izpētes pārskats (SIA „Geolite”, 2015.gads);
- SIA „Intra MTD” 2013.gada 28.oktobra 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 2 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

## II sējums:

**Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti**, 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, teritorijas situācijas raksturojuma materiāli (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus un atzinumus, inženiertopogrāfisko plānu un dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

### 1.2.DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paredzēt esošās saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 1300 004 2903 002) pārbūvi un jaunas dzīvojamās ēkas- savrupmājas izvietojumu, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, precizējot Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi, atbilstoši esošajai situācijai, 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

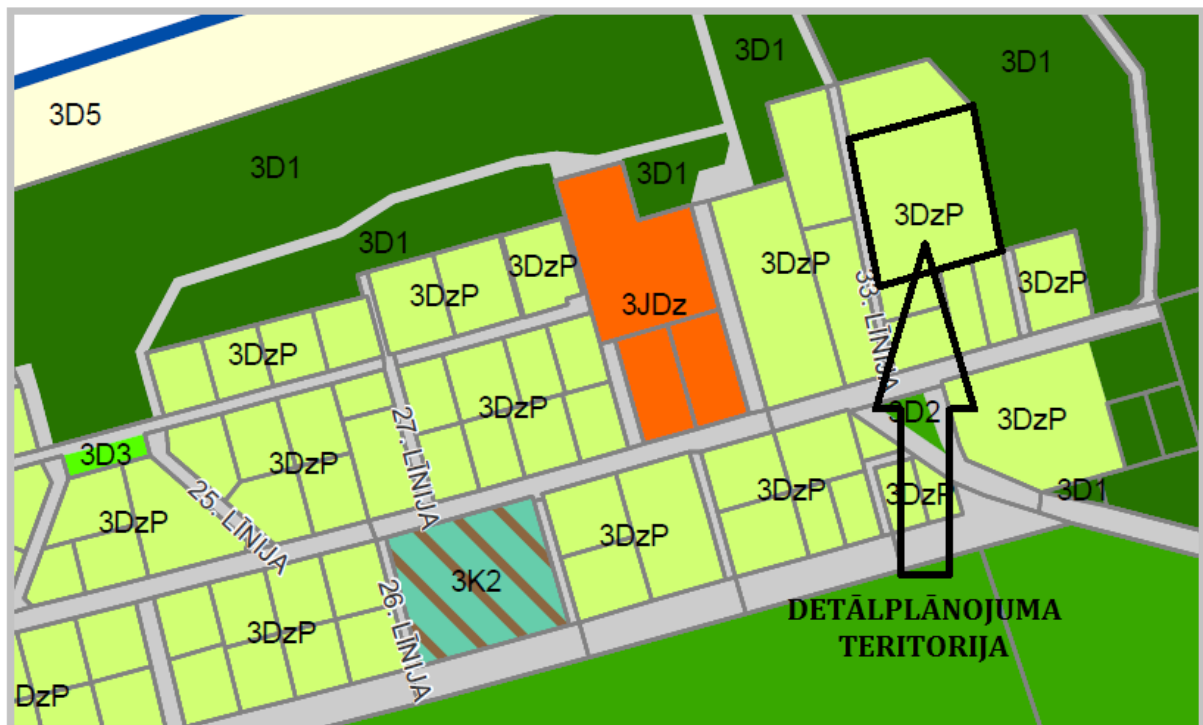
#### *Jūrmalas pilsētas attīstības plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai*

Zemesgabals Jūrmalā, 33.līnijā 3, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā un daļēji Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

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 Priežu parka apbūves teritorijas (3DzP) ir plānotas samazināta blīvuma savrupmāju apbūvei, maksimāli saglabājot meža biotopu. Tās paredzētas savrupam un klusam dzīves veidam, ko nodrošina plaša privātā ārtelpa.



## FUNKCIONĀLĀS ZONAS

3DzP Priežu parka apbūves teritorija (DzP)

3K2 Jaukta kūrorta teritorija (K2)

3D1 Dabas aizsardzības teritorija (D1)

3D2 Dabas teritorija (D2)

3Dz Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)

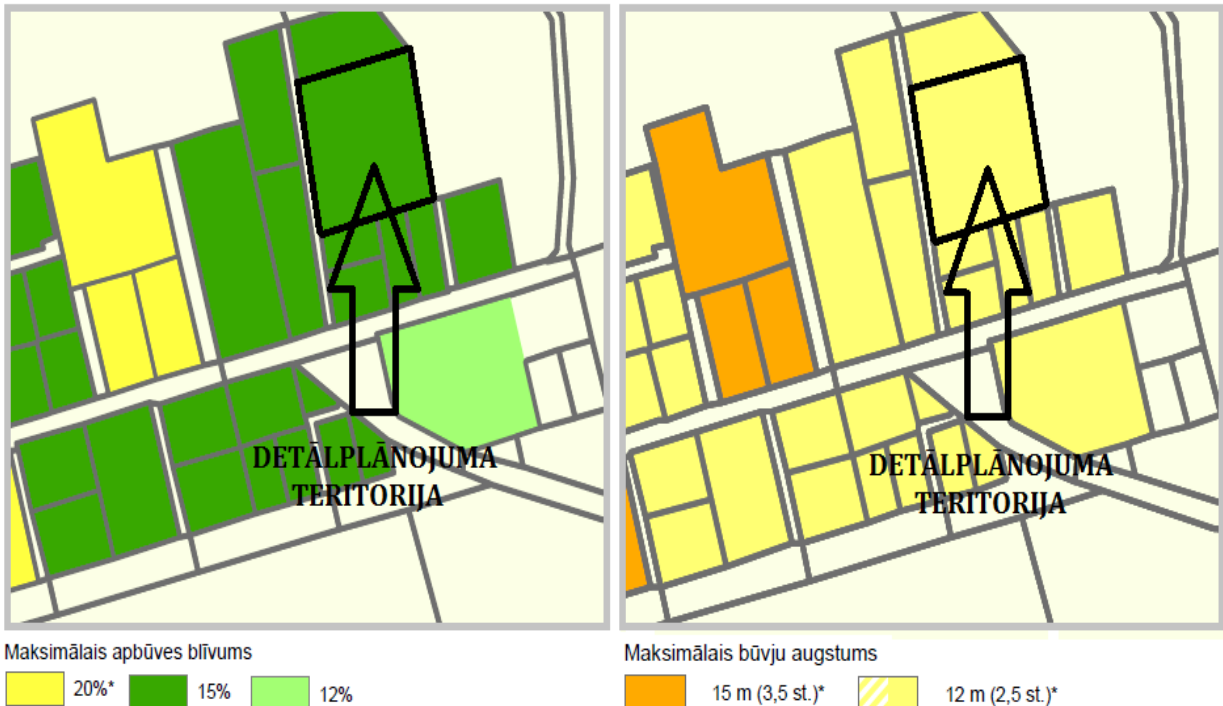
3D5 Pludmale (D5)

3D3 Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)

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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā - Priežu parka apbūves teritorijas (DzP), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Pieļaujamie apbūves zemesgabalam rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	15 %
maksimālā apbūves intensitāte	39 %
minimālā brīvā zaļā teritorija	60 %
būves augstums un stāvu skaits	12 metri, 2,5 stāvi



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

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

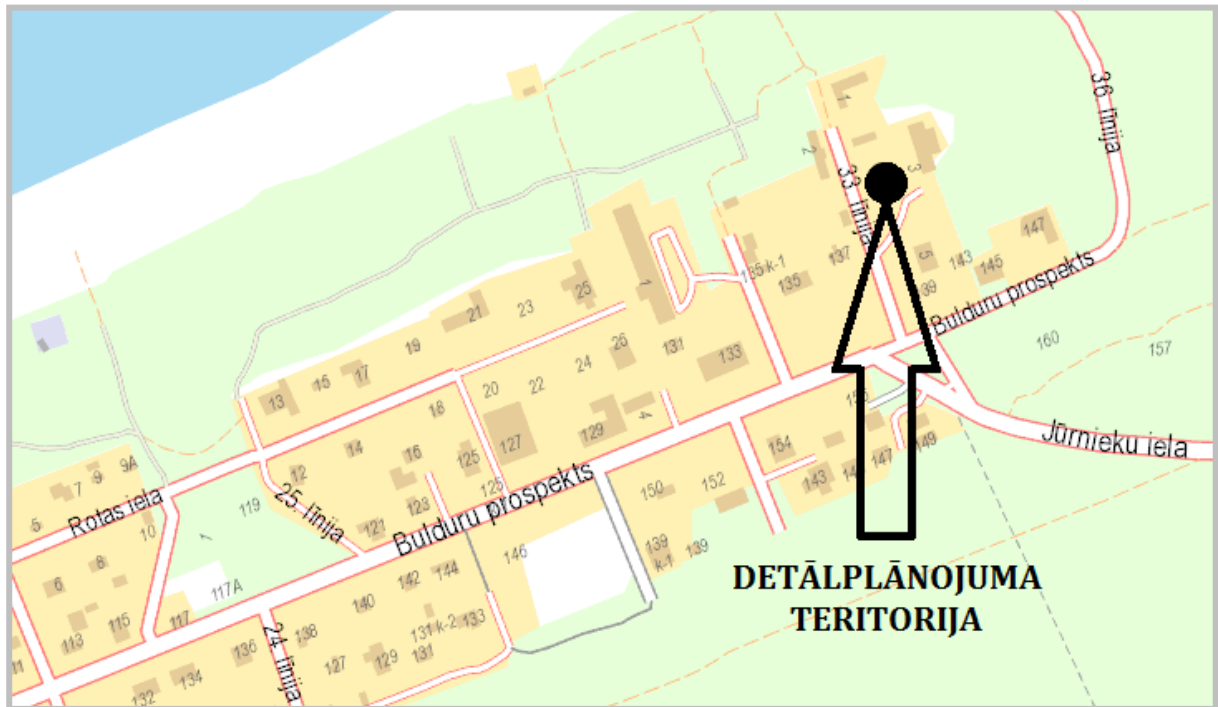
Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas ir noteiktas ar vienotu Jūrmalas pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas 2000.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkanās līnijas robežojas detālplānojuma teritorijas rietumu robežu. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

#### **Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums**

Detālplānojuma teritorija 11 906 m<sup>2</sup> platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Lielupes rajonā, teritorijā starp 33.līniju, Bulduru prospektu un Dabas parka "Ragakāpa" kāpu meža masīvu. Teritorija galvenokārt robežojas ar savrupmāju apbūves platībām, austrumu virzienā no detālplānojuma teritorijas sākas aizsargājamā teritorija – Dabas parks "Ragakāpa", virzienā un ziemeļiem no detālplānojuma teritorijas atrodas Dabas parks "Ragakāpa", pludmale un Rīgas jūras līcis.



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija atrodas savrupmāju apbūves rajonā, maksimālais esošo ēku stāvu skaits sasniedz 2,5 stāvus.



6.Attēls. Savrupmāja Bulduru prospektā 139



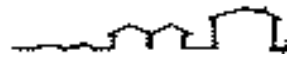
7.Attēls. Savrupmāja 33.līnijā 5



8.Attēls. Savrupmāja 33.līnijā 2



9.Attēls. Savrupmāja 33.līnijā 1



Detālplānojuma teritorijai blakus esošajiem zemesgabaliem ir raksturīga plaša ārtelpa, kuru veido Priežu sausieņu meži, atsevišķas priedes vai to puduri. Ārtelpa tiek labiekārtota ar celiņiem, lapenēm.

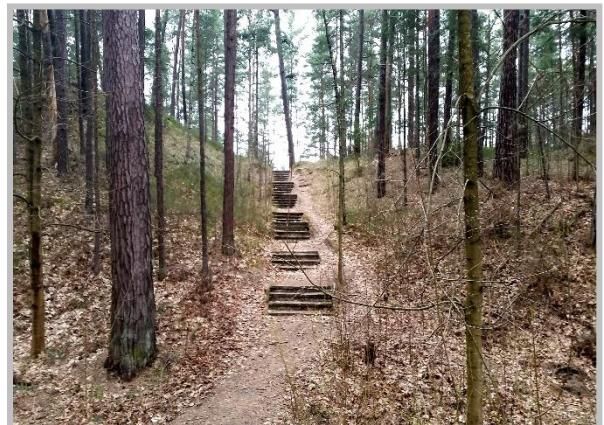


10.Attēls. Lapene Bulduru prospektā 137

Detālplānojuma teritorijai blakus esošais Dabas parks "Ragakāpa" ir īpaši aizsargājama dabas teritorija, kas izveidota, lai saglabātu ar vecu priežu mežu apaugušās kāpas un dabas daudzveidību jūras piekrastē. Dabas parkā "Ragakāpa" atrodas aizsargājamie biotopi "Veci vai dabiski boreālie meži" un "Mežainas piejūras kāpas". Kā 33.līnijas turpinājums, cauri Dabas parkam "Ragakāpa", līdz pludmalei ved tak, kura ir labiekārtota ar kāpnēm, kuras nodrošina ērtu nokļūšanu līdz pludmalei. Detālplānojuma teritorija atrodas 200 metru attālumā no pludmales. "Ragakāpas" Dabas parks, blakus detālplānojuma teritorijai, ir labiekārtots ar soliņiem, taču šobrīd šis labiekārtojums ir bojāts.



11.Attēls. Detālplānojuma teritorijai blakus esošais Dabas parks - "Ragakāpa"



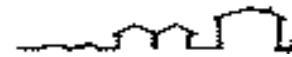
12.Attēls. 33.līnijas turpinājums cauri Dabas parkam - "Ragakāpa"

### Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

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

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
33.līnija 3, Jūrmala	1300 004 2903	11 906

Zemesgabalam ir kvadrātveida forma, teritorijas neapbūvētajās platībās reljefs ir viegli viļņains. Lielākā daļa teritorijas ir saimnieciskās darbības ietekmēta un to veido ēkas, bruģēti un asfaltēti celiņi, zālāji un košumkrūmu apstādījumi. Detālplānojuma teritorijā atrodas divas ēkas, viena no tām dzīvojamā ēka, kura atrodas detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā, otra - saimniecības ēka, kura atrodas teritorijas ziemeļrietumu daļā, pie detālplānojuma teritorijas robežas. Esošajai dzīvojamai ēkai ir divi virszemes stāvi un viens pazemes stāvs.



13., 14., 15., 16.Attēli. Detālplānojuma teritorija.

Teritorijai 2006.gadā veikta meža inventarizācija. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem mežs īpašumā sastāda 0,6ha. 2014.gada 15.decembrī tika sniegts atzinums par teritorijā sastopamajām sugām un aizsargājamiem biotopiem. Saskaņā ar veikto izpēti detālplānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, jo lielāko daļu detālplānojuma teritorijas veido ruderāli biotopi. Zemesgabala dienvidu un ziemeļaustrumu daļā saglabājies intensīvi apsaimniekots priežu mežs, kas atbilst zemas kvalitātes aizsargājam biotopam "Mežainas piejūras kāpas". Saskaņā ar sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu, detālplānojuma teritorijā plānotās darbības neradīs kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā, jo darbības plānotas ārpus aizsargājamā biotopa platības.

### ***Pieklūšana***

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no 33.līnijas, kura ir izbūvēta.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu 33.līnija ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.

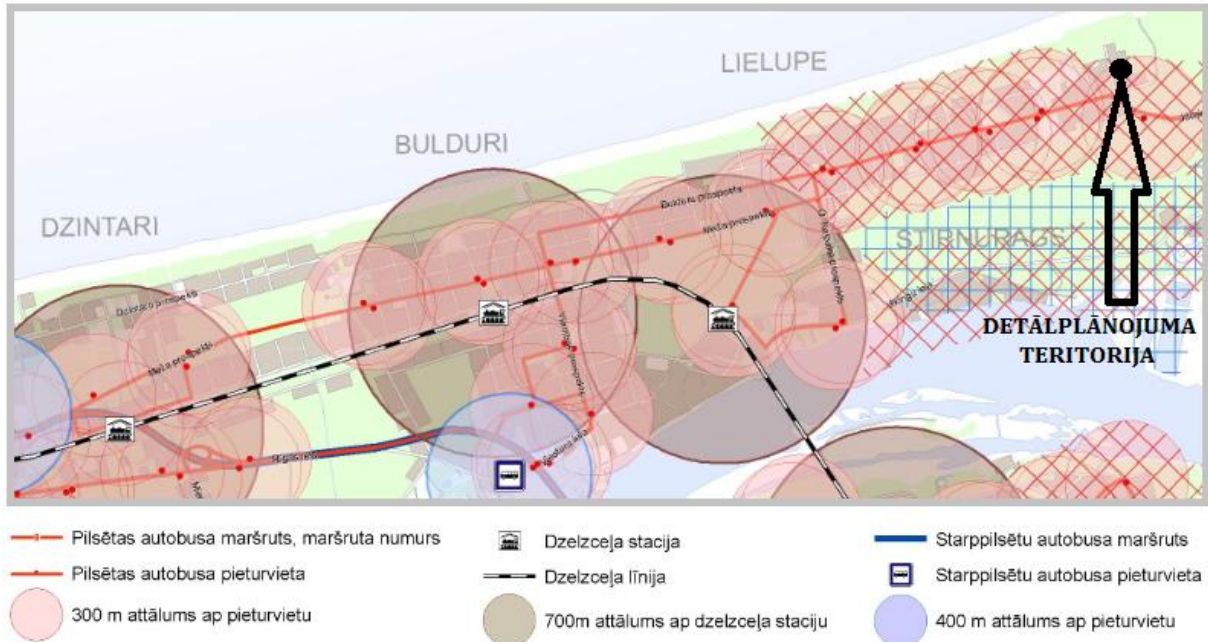


17.Attēls. 33.līnija.





Detālplānojuma teritorija ir ērti sasniedzama ar privāto transportu. Teritorija atrodas 8 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra un 26 km attāluma ziemeļrietumu virzienā no Rīgas pilsētas centra. Apmēram 300 metru attālumā zemesgabala atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas, bet 2,4 km attālumā dzelzceļa stacijas "Lielupe".



18.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, Paskaidrojuma raks – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

### ***Esošā inženierapgāde***

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

Ūdensapgāde tiek nodrošināta no 33.līnijā esošā ūdensvada (D100).

Kanalizācija tiek novadīta uz esošiem kanalizācijas tīkliem 33.līnijā.

Elektroapgāde tiek nodrošināta no Bulduru prospektā esošā 10/0,4kV transformatoru apakšstacijas. Esošās elektrosadales iekārtas ir izvietotas ielu sarkanajās līnijās pie zemesgabala robežas.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada 33.līnijā.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām 33.līnijā.

### ***Aizsargjoslas un teritorijas izmantošanas aprobežojumi***

#### Vides un dabas resursu aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija;
- Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide.

#### Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 33.līnijas sarkanās līnijas – noteiktas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3.



## 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

### *Apbūve*

Detālplānojuma risinājums paredz zemesgabalā 33.līnijā, Jūrmalā esošās saimniecības ēkas (kadastra Nr.1300 004 2903 002) pārbūvi un jaunas savrupmājas būvniecību, blakus teritorijā jau esošajai dzīvojamajai ēkai, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociāli un ekonomiskai situācijai piemērotu apbūvi.

Detālplānojuma projektam pievienota būvprojekts minimālā sastāvā esošās saimniecības ēkas pārbūvei un savrupmājas jaunbūvei.

Apbūves rādītāji detālplānojuma teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu Priežu parka apbūves teritorijā (3DzP) prasībām. Pieļaujama stāvu skaits ēkai ir 2,5 stāvi, ēkas maksimālais augstums ir 12 metri.

Jaunās dzīvojamās ēkas būvniecība tiek paredzēta ārpus meža zemes robežas un aizsargājamā biotopa "Mežainās piejūras kāpas", neradot kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā. Jaunbūves maksimāli tiek integrēta apkārtējā priežu meža ainavā. Ēkai paredzēti 2 virszemes stāvi un viens pazemes stāvs automašīnu novietošanai un tehniskajām telpām.

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.*

Lai izvērtētu pazemes stāva potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju, detālplānojuma projekta izstrādes laikā tika veikta koku inventarizācija un saņemts atzinums par pazemes būves potenciālo ietekmi uz saglabājamiem kokiem un apkārtējo teritoriju (inventarizāciju un atzinumu skatīt II sējuma – CITI DOKUMENTI). Saskaņā ar ekspertu slēdzienu plānotā būve un būvniecības ietekme uz kokiem būs nebūtiska, jo būvniecības laikā gruntsūdens netiks skarts, līdz ar to netiks pazemināts. Turpmākajā projektēšanas gaitā Darbu organizācijas projektā ir nepieciešams iekļaut saglabājamo koku aizsardzības risinājumus. Plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metodes, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā, īpaši – kritiskajā sakņu aizsardzības zonā.

2015.gada tika veikta teritorijas hidroģeoloģiskā izpēte (izpēti skatīt II sējuma – CITI DOKUMENTI). Izpētes uzdevums bija noteikt pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Saskaņā ar veikto izpēti tika konstatēts, ka būvniecība un būve neietekmēs blakus esošo 2 stāvu ēku. Būves hidroģeoloģiskā ietekme uz tuvākās apkārtnes kokiem vērtējama ka nebūtiska. Ietekme uz kaimiņu zemes īpašumu kokiem, ēkām un citām būvēm nav.

Lai mazinātu ietekmi uz kokiem, pēc iespējas jāsamazina atsūkņēšanas ilgums un pazeminājums, kā arī atsūkņētais ūdens jāinfiltrē turpat atpakaļ gruntī. Jāievēro vispārīgie risinājumi, lai stiprinātu saglabājamus kokus būvniecības laikā:

- nodrošinot saglabājamo koku laistišanu, kam var izmantot atsūkņēto ūdeni;
- norobežot kokus un sekot līdzi, lai koki netiktu traumēti.

Esošās saimniecības ēkas pārbūves ietvaros paredzēti jauni vārti esošajai auto nojumei, kā arī nojumes nosiltināšana un paplašināšana ēkas aizmugurējā daļā.



Izstrādājot detālplānojumu, tiek precizēta Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes robeža. Būvlaide šķērso zemesgabalā esošo apbūvi. Detālplānojuma risinājums paredz būvlandes precizēšanu, lai netiktu skarta dabā esošā apbūve. Būvlaide noteikta neskarot meža zemi un biotopu „Mežainās piejūras kapas”.

Būvlandes precizēšanu pieļauj Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 180.punkts nosakot, ka būvlandi var precizēt detālplānojumā.

### ***Pieklūšana***

Autotransporta un gājēju kustība risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Pieklūšana zemesgabalam 33.līnijā 3 tiek nodrošināta no 33.līnijas. Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) – nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana pamatojama pie tehniskā projekta izstrādes. Apbūves teritorijā ir jānodrošina piebrauktuves ikvienai dzīvojamai ēkai, nodrošinot piekļuvi iedzīvotājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai.

### ***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:

- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā;
- Visa detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslas teritorijā;
- Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā atrodas būvniecības ierobežojumu teritorijas, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – Rīgas jūras piekrastes būvlaide. Izstrādājot detālplānojumu būvlaide tiek precizēta, lai netiktu skarta dabā esošā apbūve.

#### Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- 33.līnijas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

### ***Aprobežojumi aizsargjoslās***

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjoslas atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.



## 1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi tiks precizēti turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot normatīvu prasības.

### ***Elektroniskie sakaru tīkli***

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā vai 33.līnijā esošajām komunikācijām. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un "Eiropas standarta NE 50173\_1\_2002" tehniskās prasības. Saglabāt esošās SIA "Lattelecom" komunikācijas, nodrošinot to nepārtrauktu darbību.

### ***Elektroapgādes tīkli***

Detālplānojuma projektā ir paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu 33.līnijas sarkano līniju robežās.

Zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā plānota viena jauna savrupmāja, tādēļ tai plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~ 20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošana jāveic komunikāciju pārvietošanu, 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 planēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu.

### ***Gāzes apgādes tīkli***

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā esošajiem gāzes pievadiem vai no 33.līnija esošā gāzes vada. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi Vietas gāzes pievadam precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam, tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” Gāzesapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-15 "Dabasgāzes ārējo gāzesvadu sistēma".



---

**Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli**

---

Zemesgabalā 33.līnijā 3, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām 33.līnijā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

**Meliorācija un vertikālais plānojums**

---

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

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Tā kā netiek plānots teritorija izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības, tādēļ nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai.

**Siltumapgāde**

---

Lai izvēlētos optimālāko un efektīvāko siltumapgādes veidu, tehniskā projekta ietveros veicama objekta siltumapgādes sistēmu variantu tehnisko, vides un ekonomisko salīdzinājumu t.sk. izvērtējot iespēju izmantot atjaunojamus energoresursus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus), nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.

Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-15 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija” un LBN 241-03 „Iekšējās gāzes vadu sistēmas un iekārtas”.

**Ugunsdrošība**

---

Ugunsdrošības atstarpe starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" noteikumu prasībām.

**Ielu apgaismojums**

---

Saskaņā ar SIA „Jūrmalas Gaisma” izvirzītajiem nosacījumiem 33.līnijā, zemes gabala robežās, apgaismojuma stabos uzlikt 3 gab. LED gaismekļus.

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska

# 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, 33.līnijā 3”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 11.10.2012. ar 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. PRAŠĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI PRIEŽU PARKA APBŪVES TERITORIJĀ (3DzP)

7. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
  - 7.1. viena dzīvokļa māja;
  - 7.2. divu dzīvokļu māja;
  - 7.3. vasarnīca;
  - 7.4. dvīņu māja.
8. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
  - 8.1. pirts;
  - 8.2. garāža;
  - 8.3. nojume;
  - 8.4. siltumnīca, ziema dārzs;
  - 8.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai),
  - 8.6. stāvvietā;
  - 8.7. sarga ēka.
9. Apbūves parametri:
  - 9.1. apbūves blīvums – 15 %;

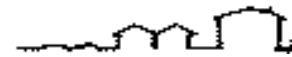


- 9.2. apbūves intensitāte – 39 %;
  - 9.3. minimālā brīvā teritorija – 60 %;
  - 9.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;
  - 9.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 10.1. būvlaide 3 metri no ielu sarkanajam līnijām;
  - 10.2. apbūve izvietojama tā, lai netiktu skartas aizsargājamā biotopa „Mežaians piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas;
  - 10.3. ēku novietne ir precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;
  - 10.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 10.4.1. 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 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
    - 10.4.2. ja ēkas fasāde, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
    - 10.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
    - 10.4.4. ēkas augstus nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, noradot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
11. Žogi:
- 11.1. žogu izbūve:
    - 11.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
    - 11.1.2. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
    - 11.1.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
    - 11.1.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
  - 11.2. žogu augstums un caurredzamība:
    - 11.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 metri, bet žoga minimālā caurredzamību – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 metriem.
    - 11.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
    - 11.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo zemes līmeni ielas pusē. Žogu “sadures” vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
    - 11.2.4. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
  - 11.3. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.



12. Transportlīdzekļa novietnes - maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā – 3.
13. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
  - 13.1. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs;
  - 13.2. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
  - 13.3. zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
  - 13.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
  - 13.5. labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
  - 13.6. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
  - 13.7. neparedzēt jaunu kultivēta mauriņa veidošanu un priežu mežam netipisku stādījumu ierīkošanu meža zemē/ ap priedēm;
  - 13.8. ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
    - 13.8.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
    - 13.8.2. apgaismojuma izvietojumu;
    - 13.8.3. stādījumu struktūru, izvietojumu;
    - 13.8.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu.
14. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijai:
  - 14.1. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa (kāpu vaļņu) norakšana vai uzberšana;
  - 14.2. nav pieļaujama apbūves / būves izvietošana,
15. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
  - 15.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā;
  - 15.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 15.3. nodrošināt papildus koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
  - 15.4. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
  - 15.5. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;
  - 15.6. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
16. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
  - 16.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;





- 16.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 16.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietošanu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

17. Citi noteikumi:

- 17.1. piekļūšana zemesgabalam risināma no 33.līnijas. Iebrauktuves precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā;
- 17.2. pieļaujama pazemes stāva izbūve zem plānotās savrupmājas pirmā stāva;
- 17.3. pirms pazemes stāva 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;
- 17.4. 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;
- 17.5. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KARTĪBA

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

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska