

# 1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala kopīpašnieces Aleksandras Kamišovas (Kamyshova) ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 26.marta lēmumu Nr.124 (protokols Nr.7, 34.punkts) “ Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību uzsākšanas brīdī noteica 2012.gada 16.oktobra Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts 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.

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 brīdī 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 zemesgabalam 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 11.10.2012. Saistošiem noteikumiem Nr.42) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojums izstrādāts uz 2015.gada septembra inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas normālo augstuma sistēmā (LAS -2000,5),(SIA „TOGEO”).

### **Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:**

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „ Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa 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”,
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”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 (17.04.2015., Nr.4.3- 17/9);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (29.04.2015., Nr.1.1-33/1942);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa, (21.04.2015., Nr.1.1-33/1728);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (15.05.2015., Nr.14-1/1148);
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (13.05.2015., Nr.4.5-07/3346) ;
- Veselības inspekcija, (12.05.2015., Nr. 10-4/9804/229);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (30.04.2015. Nr. 30KI20-02.02/871);
- AS „Latvijas Gāze”, (07.05.2015., Nr.27.4-2/1531);
- SIA “Lattelecom”, (30.04.2015., Nr.36-18/2218/757);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (23.04.2015., Nr.5/4-146);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (15.04.2015., Nr.1-2/38);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (15.04.2015., Nr.1-2/39);
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība, (06.05.2015., Nr.VM5.7-7/445);
- Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (14.05.2015., Nr.06-05/1089);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti 15.04.2015., Nr.14-1/952, bet nav izsniegti);

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.

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

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2015.gada 19.augustā, eksperte Sindra Elksne, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.120 - derīguma termiņš 27.07.2017.
- SIA „TOGEO” 2015.gada septembra inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Baltijas normālo augstumu sistēmā.

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

**1.Paskaidrojuma raksts** ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu - teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām.

**2.Grafiskā daļa -**

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un piekļūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

### **3.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos** - ietver

detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

## **II. sējums.**

**Pārskats par detālplānojuma izstrādi**, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

## **III. sējums.**

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

## **1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS**

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir paredzēt esošās ēkas pārbūves ar apjoma palielināšanu un jaunas apbūves izvietojuma priekšlikumus, nosakot plānotā apjoma - garāžas izvietojuma nosacījumus, kā arī noteikt apbūves rādītājus – 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..

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.

## **1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS**

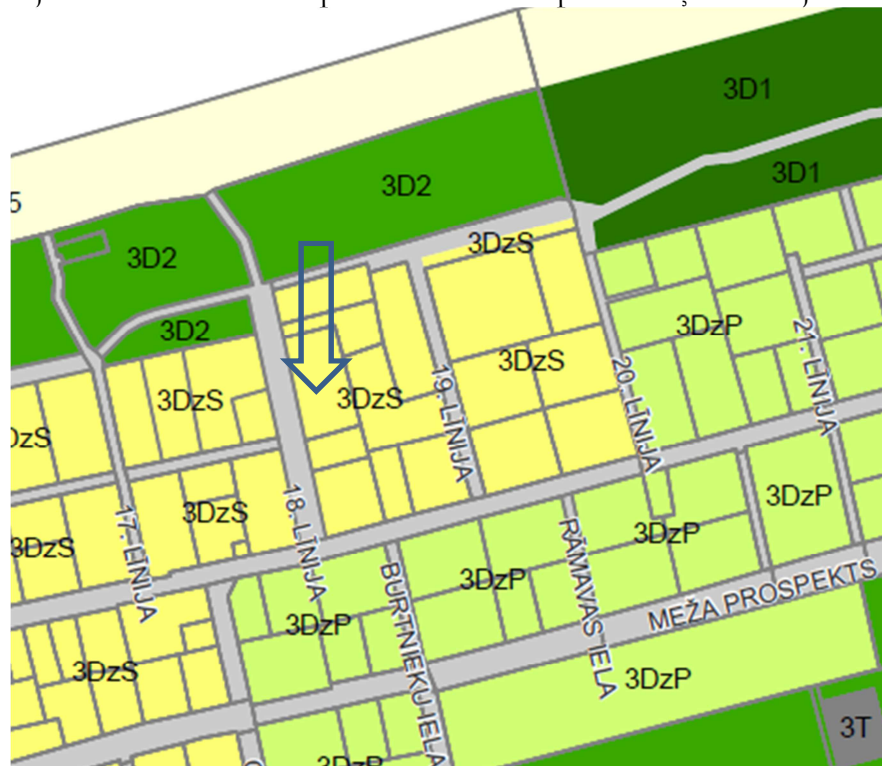
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- 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;

#### 1.4. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

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 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS)**, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, detalizētas plānošanas teritorijā un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.



##### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

*Izkoņējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma  
Grafiskās daļas - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.*

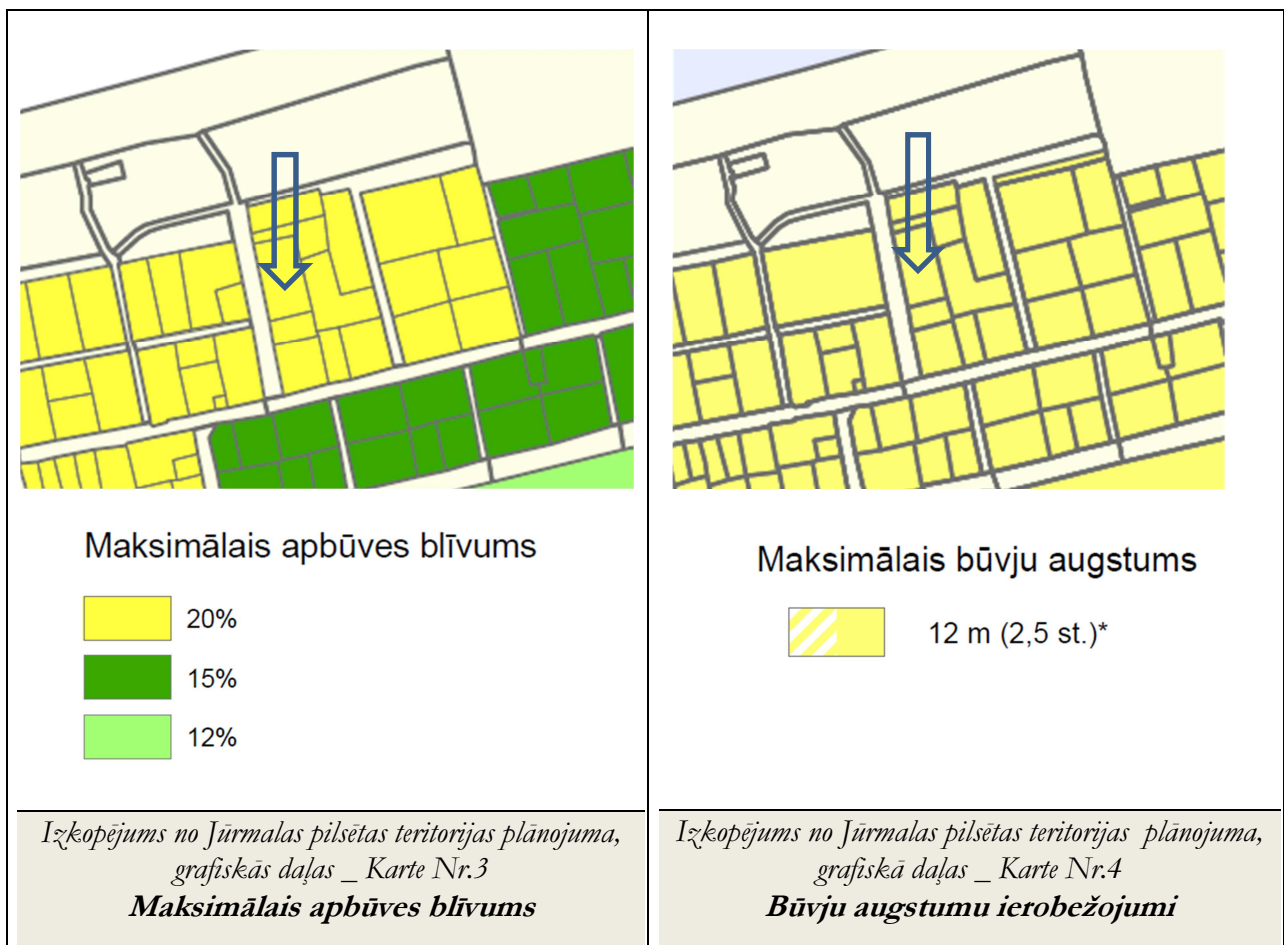
Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas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

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos Savrupmāju apbūves teritorijas noteiktas ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi – zemu brīvēstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS), atļautā izmantošana ir savrupmāja.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	20 %
maksimālā apbūve intensitāte	52 %
minimāla brīvā zaļā teritorija	55%
būves augstus un stāvu skaits	12m; 2,5 stāvi







*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas \_ Karte Nr.6*  
**Sarkano līniju plāns**

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkano līniju detālplānojums iekļauts teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 6.pielikumā "Spēkā esošie detālplānojumi" apstiprināto detālplānojumu sarakstā.

Zemesgabals 18.līnijā 3/3A 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, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6083). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējās nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar dzīvojamo apbūvi 18.līnijā. Ziemeļaustrumu pusē atrodas zemesgabals 18.līnijā 1, kur atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis – dzīvojamā ēka 20. gs. 20. -30.g. (valsts aizsardzības Nr.5350) un vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis – saimniecības ēka (valsts aizsardzības Nr.5351). Pie dienvidu robežas atrodas zemesgabals 18.līnijā 5 ar fona apbūvi veidojoši būvi. Rietumu robeža piekļaujas ielas teritorijai. Austrumu robeža piekļaujas zemesgabalam 19.līnijā 4, kurā atrodas fona apbūvi veidojoša būve un nevērtētas būves vai palīgbūves bez kultūrvēsturiskas vērtības. Detālplānojumā plānotā ēkas pārbūve – garāžas apjoms neietekmēs blakus esošos zemesgabalus.



**APZĪMĒJUMI**

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

**APBŪVES KATEGORIJAS**

**BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU**

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 5487 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

*Izķopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma  
Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*

**ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA**

Plānojamā teritorija - zemesgabals 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā atrodas kvartālā starp 18.līniju, Bulduru prospektu un 19.līniju. Detālplānojuma robežas – zemesgabals 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 004 2003), zemesgabala platība 3924m<sup>2</sup>.

Saskaņā ar informāciju par zemes vienību, uz zemesgabala atrodas ēkas ar kadastra Nr.13000042003002 un kadastra Nr. 13000042003005.

13000042003002	18.līnija 3	Dzīvojamā māja	Apbūves laukums -175,9 m <sup>2</sup>
13000042003005	18.līnija 3A	Dzīvojamā māja	Apbūves laukums -130,9 m <sup>2</sup>

Saskaņā ar inventarizācijas datiem esošais apbūves blīvums – 7,8 %.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem zemesgabala

663/1000 dom.d pieder Nataļjai Milovai,

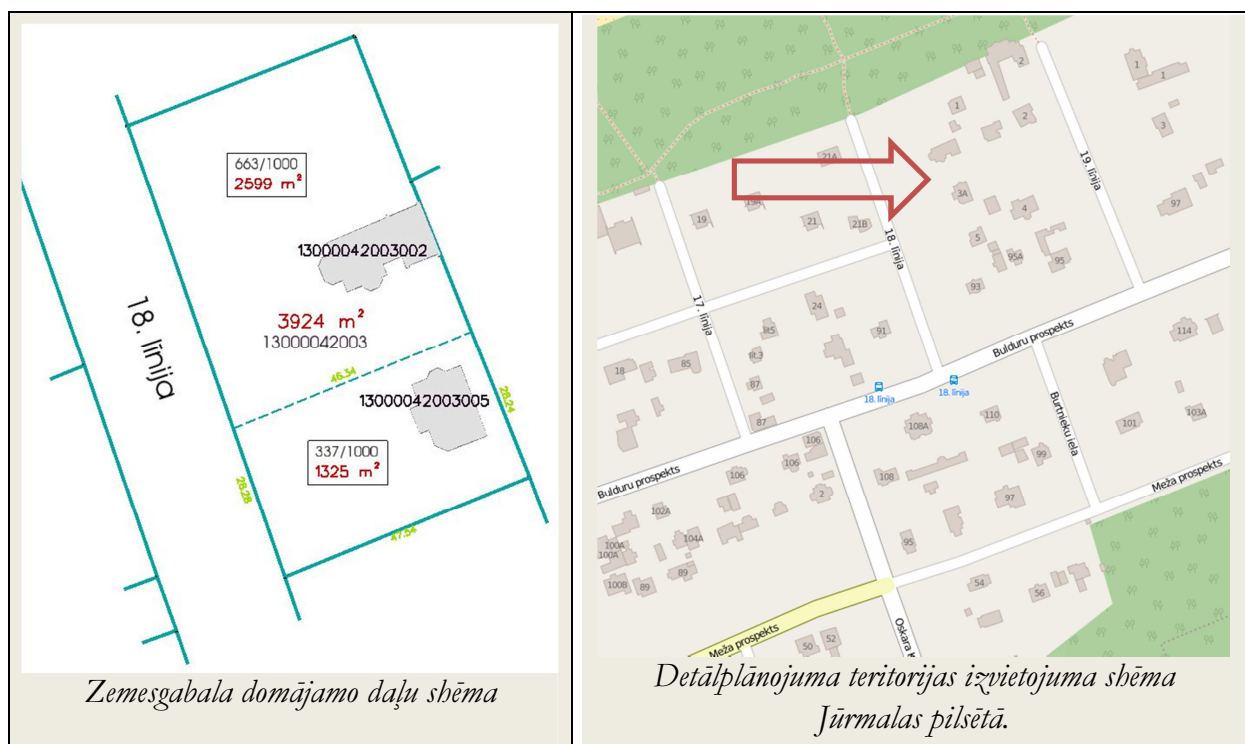
141/1000 dom.d pieder Aleksandrai Kamišovai,

196/1000 dom.d. pieder Vladimiram Krohinam.

Saskaņā ar kopīpašuma reālās izmantošanas līgumu, zemesgabala dienvidu daļa 1325 m<sup>2</sup> uz kuras atrodas ēka ar kadastra Nr.13000042003005 ir Aleksandras Kamišovas un Vladimira Krohina lietošanā un apsaimniekošanā, zemesgabala ziemeļu daļa 2599 m<sup>2</sup> uz kuras atrodas ēka ar kadastra Nr.13000042003002 ir Nataļjas Milovas lietošanā un apsaimniekošanā.

Ēkai ar kadastra Nr.13000042003002 ir veikta pārbūve, tā pieņemta ekspluatācijā pēc rekonstrukcijas 2006.gada 29.decembrī (kods 06 04789 1300). Ēka ir kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve.

Ēka ar kadastra Nr.13000042003005, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē 2004.gada 14.maijā akceptēto projektu Nr.190., izmaiņu projektu 16.07.2007. (Teritorijas labiekārtojums), un 29.07.2008. izmaiņu projektu Nr.465, ir nodota ekspluatācijā pēc rekonstrukcijas 2014.gadā. Šobrīd ēkai tiek veikta dzīvojamās ēkas pārbūve (bez apjoma palielināšanas), atbilstoši 2015.gada 20.martā akceptētai būvniecības icerei un izpildītajiem projektēšanas nosacījumiem Nr.676 30.04.2015 pie Būvatļaujas Nr.363 20.03.2015. saskaņā ar būvprojektā norādīto, apbūves blīvums lietojamās daļas (1325 m<sup>2</sup>) robežās ir 9,8 %.



Zemesgabalam ir taisnstūra forma, teritorijas reljefs ir līdzens. Teritorija atdalīta ar dzīvžogu, veidojot divu dzīvojamo ēku apbūvi. Teritoriju veido iekopti zālāji un apstādījumi, daļā saglabāta mežaudze ar tai raksturīgo zemsedzi. Saskaņā ar biotopu eksperta atzinumu, teritorijā esošā mežaudze neatbilst dabisku aizsargājamu biotopu minimālajām kvalitātes prasībām. Tradicionālās piekrastes ainavas uzturēšanai, apbūves teritorijā jā saglabā atsevišķi augošās priedes.

Saskaņā ar VZD kadastra informāciju, zemesgabalam noteikti lietošanas mērķi:

0601- Individuālo dzīvojamo māju apbūve,

0701- Vienstāvu un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve.



TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



18.līnija



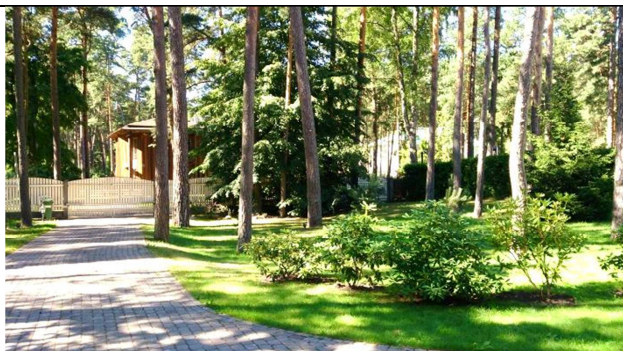
Skats uz detālplānojuma teritoriju un esošo apbūvi 18.līnijā 3A no 18.līnijas



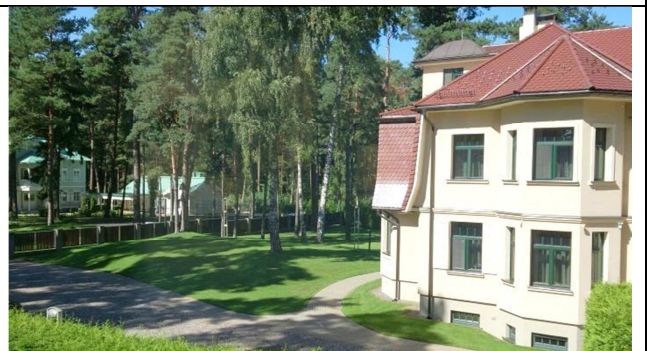
Esošā apbūve 18.līnijā 3A, skats no pagalma teritorijas



Blakus esošā apbūve 18.līnijā 5, skats no pagalma 18.līnijā 3/3A teritorijas



Pagalma teritorija, skats uz 18.līniju no pagalma



Apbūve blakus esošajā zemesgabala daļā



Apbūve blakus esošajā zemesgabala daļā, 18.līnijā 3, skats no 18.līnijas



Detālplānojuma teritorijas, 18.līnijas pretējā pusē esošā apbūve





18.līnija, skats uz detālplānojuma teritoriju

### Transports un pieklūšana.

Detālplānojuma teritorijai šobrīd transporta pieklūšana tiek nodrošināta no 18.līnijas. Veicot ēku pārbūvi ir jāsauglabā esošās piebrauktuves dzīvojamām ēkām 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.

18.līnija sarkano līniju robežās ir 22 m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem 18.līnija ir E kategorijas ielas.

E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības.

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 17 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 18 minūšu laikā ar automašīnu;
- 22 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 26 minūšu laikā ar automašīnu,
- 250 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 6 km.

### Esošā inženiertehniskā apgāde.

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

Ūdensapgāde nodrošināta no 18.līnijā esošā ūdensvada (D118).

Kanalizācijas notekūdeņi tiek novadīti uz esošiem kanalizācijas tīkliem 18.līnijā (D200).

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada 18.līnijā d110. Teritorijā atrodas esoši gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām 18.līnijā.

### **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 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 7314010602).

#### Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar zemesgabalu robežām, tādējādi apgrūtinot nekustamo īpašumu.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

## **1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.**

Detālplānojuma risinājumi zemesgabalam 18.līnijā 3/3A, Jūrmalā nosaka esošās ēkas pārbūves ar apjoma palielināšanu - plānotās palīgizmantošanas - garāžas izvietojuma nosacījumus Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS), radot zemesgabala īpašnieci iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai funkcionāli piemērotu mājokli. Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām. Detālplānojumā ir noteikta plānotā apbūves izvietojuma zona.

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums -20%, maksimālais ēkas augstums 12m, 2,5 stāvi.

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%.

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

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības 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.

## KVARTĀLA BŪVAPJOMU ANALĪZE



Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvapjoms ir – 1727 kub.m.

Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu 346 kub.m, detālplānojuma teritorijas plānotais būvapjoms varētu sasniegt 2073 kub.m.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas būvapjoma palielinājumu, 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.

Zemesgabala Jūrmalā, 18.līnijā 3/3A lietošanas mērķis ir nosakāms - individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601.

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.



## **INŽENIERINFRASTRUKTŪRA**

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

### **Elektroapgāde.**

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes.

AS „Sadales tīkls” tehniskie noteikumi nosaka, ka plānojot projektējamo objektu izvietojumu un to elektroapgādi, jāparedz vieta visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu izbūvei atbilstoši Latvijas būvnormatīviem.

Saskaņā ar Akciju sabiedrības „Sadales tīkls” Centrālā reģiona 23.01.2009. vēstuli Nr.30R2A0-02.02/2016 Jūrmalas pilsētas domes būvvaldei „Par objekta gatavību nodošanai ekspluatācijā Jūrmalā, 18.līnijā 3A”, AS „Sadales tīkls” apliecināja, ka dzīvojamās mājas Jūrmalā, 18.līnijā 3A ārējie elektroapgādes tīkli līdz īpašuma piederības robežai ir izbūvēti saskaņā ar AS „Sadales tīkls” Centrālā reģiona tehniskajiem noteikumiem un atbilst spēkā esošo normu un noteikumu prasībām.

SIA „Elektroserviss-Lāčplēsis” ar 22.07.2005. vēstuli Nr.242/05 CET Jūrmalas Elektroenerģijas realizācijas daļai ir apliecinājis, ka pievadkabelis ir izbūvēts atbilstoši EIN un LEK-025 noteikumiem un standarta prasībām.

Perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot ēku pārbūves vai garāžas jaunbūves būvprojektu. Ja nepieciešama elektroapgādes pārbūve, perspektīvo izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Plānoto elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā.

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.

### **Gāzes apgāde.**

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir nodrošināta no esošā gāzesvada 18.līnijā d110. Teritorijā atrodas esošs gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

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

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Detālplānojuma teritoriju šķērso telekomunikāciju kabeļi. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. 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.

**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). Detālplānojumā noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 60%.

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

**Ūdensapgāde un kanalizācija**

Ūdensapgāde nodrošināta no esošā ūdensvada 18.līnijā. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes būvprojektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām 18.līnijā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

**Ugunsdrošība.**

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas 18.līnijā, saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām, Ugunsdzēsības hidrانتus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 155 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 201-15 "Būvju ugunsdrošība".