

# 1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Rīgas ielā 41, kadastra apzīmējums 13000083509, Jūrmalā, uzsākta ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 14.jūlija lēmumu Nr.334 (protokols Nr.9, 41.punktst) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Rīgas ielā 41, Jūrmalā".

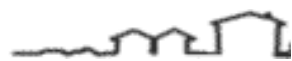
Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.punkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas domes 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 279.punkts

Detālplānojuma projekts izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts 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") daļas plānojums, detalizējot un konkretizējot tajā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības izmantošanai un apbūvei. Jūrmalas pilsētas dome 2016.gada 24.martā pieņēma lēmumu Nr.138 (protokols Nr.4, 1.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu apstiprināšanu ” un izdeva Saistošos noteikumus Nr.8 (protokols Nr.4, 2.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu". Paziņojums par pašvaldības teritorijas plānojuma apstiprinu un pašvaldības saistošajiem noteikumu izdošanu tiek publicēts 2016.gada 4.aprīļa oficiālā izdevuma "Latvijas Vēstnesis" numurā . Pašvaldības teritorijas plānojums stājas spēkā nākamajā dienā pēc attiecīgā paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis". Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu 2016.gadam īstenojami no 2016.gada 9.septembra.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu 2016.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2494.punkts nosaka, ka „Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr. 42 "Pa Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās".

### ***Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:***

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2016.18.08., Nr.4.52-07/6187);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” Rīgas nodaļas (2016.17.08., Nr.4.3.1-853).
- Veselības inspekcija nosacījumi (2016.16.08., Nr.10-4/24669/487);
- SIA „Jūrmalas Gaisma” nosacījumi (2016.11.08. Nr.5/4-273);
- SIA "Lattelecom" nosacījumi (2016.08.08., Nr.37.1-10/2218/1517);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” nosacījumi (2016.11.08., Nr.1-2-3/42);
- SIA "Jūrmalas Ūdens" nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2016.11.08., Nr.1-2/93);
- AS "Sadales tīkls" Centrālais reģions nosacījumi (e\_dokuments);
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi (2016.31.08., Nr.27.4-2/2442);



- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas nosacījumi (2016.08., Nr.1.1-33/4126);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2016.17.08., Nr.4.3-17/13)
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2016.18.08., Nr.14-1/1832);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2016.25.08., Nr.06-05/2723);

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

- Sugu un biotopu aizsardzības joma eksperta atzinums (2016.gada 14.septembra, atzinumu sagatavoja sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Oskars
- Inženiertopogrāfiskais plāns (SIA „ĢEO JŪRMALA” 2016.gada 1.augusts).

#### ***Detālplānojuma sastāvs***

### **I sējums - TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS UN PLĀNOŠANAS DOKUMENTS:**

- 1.Paskaidrojuma raksts
- 2.Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi
- 3.Grafiskā daļa, kura sastāv no 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Ielas šķērsprofili”. Grafiskā daļa izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

### **II sējums - AR PLĀNOŠANAS DOKUMENTA IZSTRĀDES PROCESU SAISTĪTI DOKUMENTI**

Sējums 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 nosacījumiem un atzinumiem, un ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājumus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

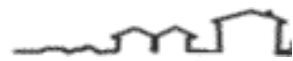
## **1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS**

Detālplānojuma izstrādes mērķis, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 14.jūlija lēmuma Nr.334 (protokols Nr.9, 41.punkt) “Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Rīgas ielā 41, Jūrmalā” apstiprinātajā darba uzdevumā, ir *„kūrorta objekta attīstība zemesgabalā, nosakot plānotās apbūves izvietojuma nosacījumus, nepieciešamā infrastruktūras izvietojuma priekšlikumus un apbūves radītājus”*.

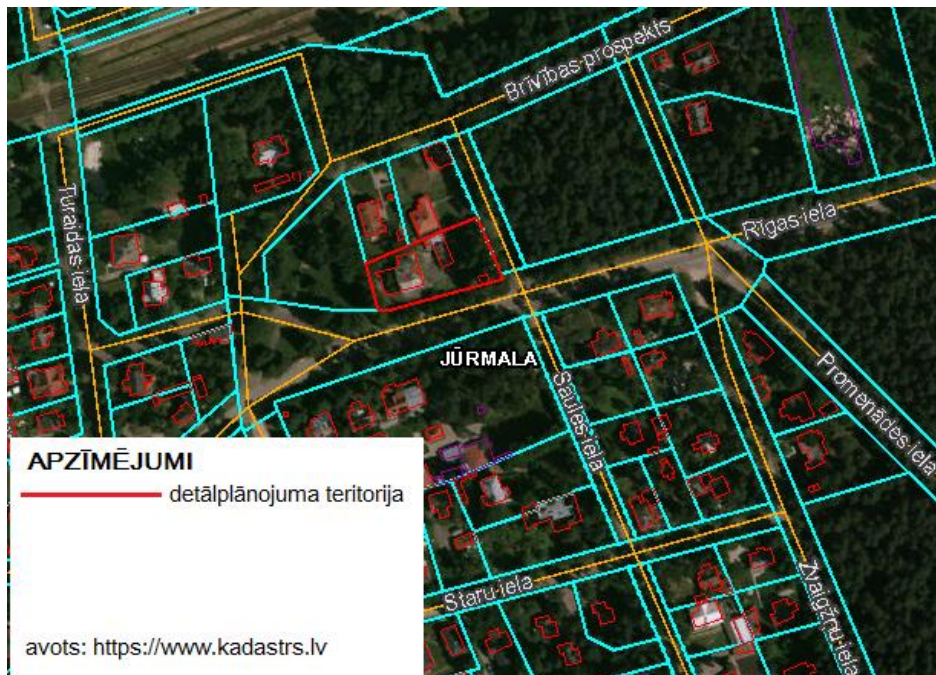
Detālplānojuma izstrādes uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves radītājus;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;

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. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzintaru rajonā, teritorijā starp Rīgas ielu, Pētera ielu, Brīvības prospektu un Saules ielu.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību Rīgas iela 41, kadastra apzīmējums 13000083509, Jūrmala, kura ir fiziskas personas privātīpašums.

Zemesgabala platība 1975kv.m.

Attēls nr.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums

Teritorija robežojas ar:

- nekustamo īpašumu Saules iela 2, kadastra apzīmējums 13000083508 (fiziskas personas privātīpašums);
- nekustamo īpašumu Brīvības prospekts 6, kadastra apzīmējums 13000083508 (fiziskas personas privātīpašums);
- nekustamo īpašumu Pētera iela 5, kadastra apzīmējums 13000083504 (Pašvaldības īpašums);
- nekustamo īpašumu kadastra apzīmējums 13000083603 (pašvaldības īpašums - Rīgas iela);
- nekustamo īpašumu kadastra apzīmējums 13000080031 (pašvaldības īpašums - Saules iela);

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens, vidējā augstuma atzīme +4.51m. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas bijušā ugunsdzēsības depo ēka un palīgēkas. Atbilstoši būvju Kadastra informācijas sistēmas datiem ēku esošais apbūves blīvums sastāda 23.9%, apbūves intensitāte 27.9%. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (0902).

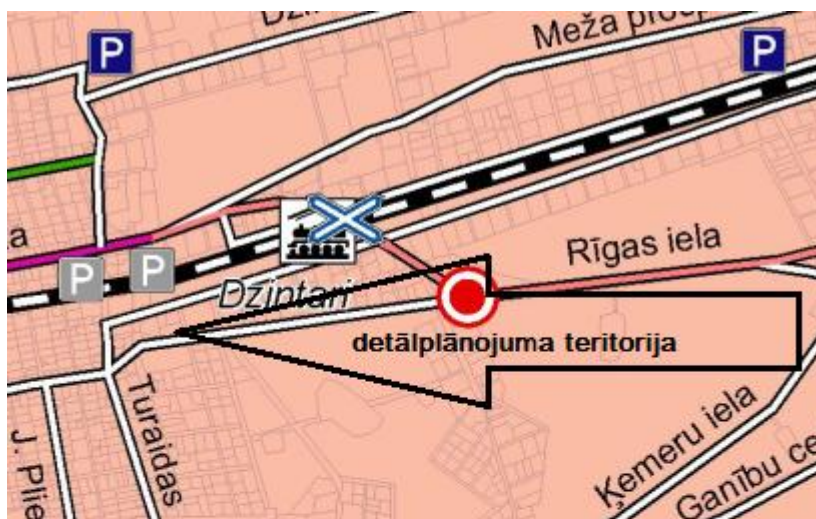


Foto Nr.1., 2. Esošā apbūve zemesgabalā Rīgas iela 41, Jūrmala. 2016.gada 13.augusts.



Foto Nr.3., 4. Esošā apbūve zemesgabalā Rīgas iela 41, Jūrmala. 2016.gada 13.augusts

Detālplānojuma teritorijai 2016.gada 14.septembrī ir sniegts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums. Atzinumu sagatavoja Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperts Oskars Suveizda. Atbilstoši sniegtajam atzinumam: „Teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājamas sugas, Eiropas Savienības īpaši aizsargājami biotopi, Dabas datu pārvaldes sistēmā „Ozols” .nav pieejama informācija par īpaši aizsargājamām sugu atradnēm”.



- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| A kategorijas ceļš            | Autostāvieta                        |
| B kategorijas iela            | Īslaicīgās uzturēšanās autostāvieta |
| C kategorijas iela            | Plānotā autostāvieta                |
| C* kategorijas iela           | Divlīmeņu krustojums                |
| D kategorijas iela            |                                     |
| Dzelceļš                      |                                     |
| Dzelceļa stacija              |                                     |
| Divlīmeņu dzelceļa šķērsojums |                                     |

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas D kategorijas ielas - Rīgas ielas. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu <sup>1</sup> 5.19.3. punktam „D kategorijas ielas nodrošina transporta un gājēju sakarus starp pilsētas teritorijām, sabiedriskajiem centriem, savienojumus ar C un E kategorijas ielām. D kategorijas ielām ir savienošanas, pieklūšanas un uzturēšanās nodrošināšanas funkcij.”. Ielai ir asfalta segums un gājējiem paredzētas ietves ielas abās pusēs.

Detālplānojuma teritorijas austrumu daļai pieguļošā Saules iela ir E kategorijas iela . Atbilstoši TIAN 5.19.4.punktam „E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības”.

AttēlsNr.2. izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma kartoshēmas-  
PLĀNOTĀ TRANSPORTA SHĒMA

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – TIAN;



Foto Nr. 5. Esošā iebrauktuve zemesgabalā no Rīgas ielas. 2016.gada 13.augusts.

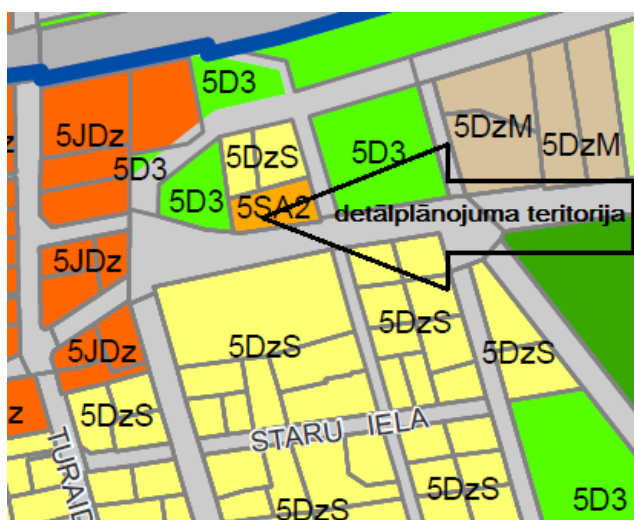


Foto Nr. 6. Rīgas iela pie detālplānojuma teritorijas. 2016.gada 13.augusts

Pētera ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads ir izbūvēts detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Saules ielā. Elektroniskie sakaru tīkli atrodas Turaidas ielā un Rīgas ielas krustojumā ar Promenādes un Zvaigžņu ielām. Teritorija ir izbūvēti elektroapgādes tīkli.

#### 1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

##### 1.4.1. JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

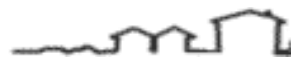


- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija (DzM)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Sabiedriskās apbūves teritorija (SA, SA1, SA2, SA3)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)

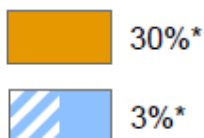
Attēls Nr.3. Detālplānojuma teritorijas attēlojums Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā

Detālplānojuma teritorija, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu <sup>2</sup>, atrodas Sabiedriskās apbūves teritorijā (5SA2), vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā un ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu. TIAN 195.6. punkts nosaka, ka Sabiedriskās apbūves teritorijas noteiktas ar mērķi nodrošināt sabiedrībai nozīmīgu pakalpojumu pieejamību. Pieļaujamās atļautās izmantošanas atbilstoši TIAN 279.punktam: izglītības pakalpojumu objekts; kultūras objekts, kūrorta objekts, veselības aprūpes objekts, sociālo pakalpojumu objekts; viesnīca; sabiedriskās ēdināšanas objekts; pārvaldes objekts.

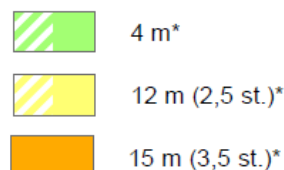
<sup>2</sup> Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu" un saistošajiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".



Maksimālais apbūves blīvums



Maksimālais būvju augstums



Attēls Nr.4. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.

Attēls Nr.5. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, zemesgabalam noteiktais maksimālais apbūves blīvums 30%, maksimālais būves augstums 15 metri (3,5 stāvi). TIAN 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek noteikti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte 105%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 40%

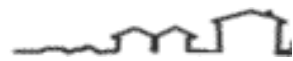


Attēls Nr.6. Sarkanās līniju plāns.

Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju detālpārplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.3. Sarkanās līniju detālpārplānojums iekļauts apstiprināto detālpārplānojumu sarakstā spēkā esošajā teritorijas plānojumā.

Rīgas ielas sarkanās līnijas šķērso detālpārplānojuma teritorijas dienvidu daļu. Sarkanās līniju platums 25 metri, būvlaide atbilstošā TIAN 176.2. punktam „D kategorijas ielās – 3 metri”.

Saules ielas sarkanās līnijas sakrīt ar zemesgabala austrumu robežu, to platums 13 metri, būvlaide atbilstošā TIAN 176.1. punktam „E kategorijas ielās – 3 metri”.



## APZĪMĒJUMI

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

## 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

## BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Nevērtēta būve vai palīg būve bez kultūrvēsturiskas vērtības

Attēls Nr76. Izkopējums no TIAN 7.pielikuma – Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Detālpārplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības Nr.6086) teritorijā. Teritorijā esošā apbūve, atbilstoši Jūrmalas apbūves izvērtējumam ir būves bez kultūrvēsturiskās vērtības.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN 128.punkts nosaka prasības jaunbūvējamam ēku apjomam. *Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamam ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām):*

128.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);

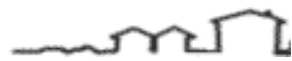
128.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;

128.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamu zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;

128.4. 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.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN 129.punkts nosaka, ka „atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, Sabiedrisko objektu apbūves teritorijās un Darījumu objektu teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums – vismaz 15 metri)”.

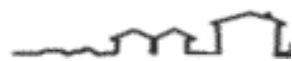
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, detālpārplānojuma teritorija atrodas Sabiedriskās apbūves teritorijā (5SA2), atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Būvju augstumu ierobežojumi”, detālpārplānojuma teritorijā maksimālais būves augstums ir 15 metri, tādēļ Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punktā minētās atkāpes attiecībā un prasību par ēku maksimālo būvtilpumu attiecas uz detālpārplānojuma teritoriju, un nav nepieciešams noteikt jaunbūvējamam ēku apjomu (būvtilpumu).

**1.4.2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA**

1.tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana - <b>Sabiedriskās apbūves teritorija (5SA2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>izglītības pakalpojumu objekts</b> (pirmsskolas izglītības iestāde, izglītības iestāde);</li> <li>○ <b>kultūras objekts</b> (kultūras iestāde, izklaides centrs, Izklaides komplekss - kompleksa teritorijas apbūve, kurā ietilpst ēkas un telpas koncertiem, izstādēm, filmu demonstrēšanai, mūzikas un deju pasākumiem, kazino, restorāniem, kafējnīcām un citiem izklaides veidiem. Kompleksā var būt arī dažādas specializācijas viesnīcas un sporta būves);</li> <li>○ <b>kūrorta objekts</b> (ārstniecības iestāde, sanatorija, kūrorta poliklīnika, procedūru kabineti, peldiesterāde (vannu māja), atklāti dūņu un ūdeņu baseini, baseini atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins), Viesnīca, pludmales centrs);</li> <li>○ <b>veselības aprūpes objekts</b> (slimnīca, neatliekamās medicīniskās palīdzības stacija, sanatorija, poliklīnika, ģimenes ārsta prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabineti);</li> <li>○ <b>sociālo pakalpojumu objekts</b> (sociālās palīdzības dienests, aģentūra; sociālās aprūpes iestāde, birojs; sociālās rehabilitācijas dienas centrs, kabinets, u.c. sociālo terapiju centri, kabineti; aprūpē iesaistīto sabiedrisko organizāciju un iedzīvotāju pašpalīdzības grupu telpas un klubi; nodarbinātības aģentūra; pensionāti; patversmes);</li> <li>○ <b>viesnīca;</b></li> <li>○ <b>sabiedriskās ēdināšanas objekts</b> (restorāns; kafējnīca; ēdnīca; banketu zāle; bārs; vasaras kafējnīca);</li> <li>○ <b>pārvaldes objekts</b> (Valsts un pašvaldības administrāciju ēkas; vēstniecība; tiesa).</li> </ul>	<p>Detālplānojuma risinājuma ir precizētas atļautās izmantošanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>kūrorta objekts</b> (ārstniecības iestāde, sanatorija, kūrorta poliklīnika, procedūru kabineti, viesnīca);</li> <li>○ <b>viesnīca;</b></li> <li>○ <b>veselības aprūpes objekts</b> (sanatorija, poliklīnika, ģimenes ārsta prakse, specializēto medicīnisko un kūrorta pakalpojumu kabineti);</li> <li>○ <b>sabiedriskās ēdināšanas objekts</b> (restorāns; kafējnīca; ēdnīca; banketu zāle; bārs; vasaras kafējnīca);</li> </ul> <p>Palīgizmantošana - nedzīvojamo māju palīgēkas (garāža; nojuma; laukumi, pacējāji, u.c. ēkas un būves, kuras nepieciešamas objekta darbības nodrošināšanai.</p>
Atļautā izmantošana - Visā Jūrmalas pilsētas teritorijā ir atļauta	TIAN 6.punkts, 6.1. līdz 6.6. apakšpunkti 6.1. inženiertehniskās infrastruktūras objekta izbūve; 6.2. E kategorijas ielas, piebraucamā ceļa un veloceļa un gājēju ceļa izbūve; 6.3. autostāvvietu un velonovietņu ierīkošana un izbūve atļautās izmantošanas nodrošināšanai; 6.4. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana atļautās izmantošanas uzsākšanai; 6.5. palīgizmantošana; 6.6. teritorijās, kurās atļauts būvēt ēkas, kā arī	Atļautās izmantošanas saglabātas.

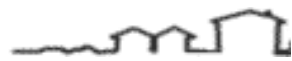




Nosacījumi	Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN prasības	Detālplānojuma risinājums
	atklātās autonomvietnēs - arī apstādījumu ierīkošana un labiekārtojuma infrastruktūras izbūve.	
Apbūves blīvums	30%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	105%	Tiek ievērots.
Maksimālais ēkas augstums/ stāvu skaists	15 metri/ 3,5 stāvi	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	40%	Tiek ievērots.
Zemesgabala veidošanas nosacījumi	Minimālā zemesgabala platība 2200m <sup>2</sup>	Netiek plānota zemesgabals sadalīšana.
Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai	Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām: 1.Jaubūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā); 2.Jaubūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas. 3.Aprēķina teritorijā aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas - arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūves zemes vienības. 4.Ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajiem B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punkts nosaka, ka atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvtilpumu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās Kūrorta teritorijās, <b>Sabiedrisko objektu apbūves teritorijās</b> un Darījumu objektu teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums - vismaz 15 metri).	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorija atrodas Sabiedriskās apbūves teritorijā (5SA2), atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Būvju augstumu ierobežojumi", detālplānojuma teritorijā maksimālais būves augstums ir 15 metri, tādēļ Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 129.punktā minētās atkāpes attiecībā un prasību par ēku maksimālo būvtilpumu attiecas uz detālplānojuma teritoriju, un nav nepieciešams noteikt jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu). Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos iekļauta prasība „Jaunbūvi vai esošās apbūves pārbūve plānojama, nodrošinot tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu, apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem iekļaujoties vēsturiskās apbūves kontekstā”.

### 1.4.3. APBŪVES IZVIETOJUMS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu kūrorta objektu..



Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido „projektētā apbūves līnija” un būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no pieguļošo ielu sarkanajām līnijām. Būvlaide noteikta atbilstoši TIAN 176.1. un 176.2. punktu prasībām.

Ēku novietne, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējams būvprojektā, saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos nosacījumus. Jaunai apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšana, apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem iekļaujoties vēsturiskās apbūves kontekstā. Pieļaujama esošo ēkas pārbūve un/vai nojaukšana. Tā kā teritorijā esošās ēkas ir bez kultūrvēsturiskas vērtības, tad ēku nojaukšanai ievērojami Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN 140.punkta prasības, „Kā būves bez kultūrvēsturiskas vērtības ir klasificētas būves, kuras no vēsturiskās arhitektūras aizsardzības viedokļa nav nepieciešams saglabāt. Attiecībā uz šo ēku nojaukšanu, ievēro šādas prasības: ja paredzēts nojaukt ēku, kas vecāka par 50 gadiem, pirms tam veic šīs ēkas arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju; par 50 gadiem jaunāku ēku nojaukšana pieļaujama bez papildus izpētes.”

Turpmākajā projektēšanas gaitā, atbilstoši biologa sniegtajam atzinumam, saglabājamas teritorijā augošas priedes pie Rīgas ielas, zemesgabala DA daļā. Veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā. Veikt koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvniecības.

Turpmākajā projektēšanas gaitā jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā.

Ja plānotā apbūve tiek plānota ar pazemes būvi, cokolstāvu vai pagrabstāvu, pirms pazemes būves, cokolstāva vai pagrabstāva projektēšanas ir jāveic hidroģeoloģiskā izpēte, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtnējo teritoriju, kā arī uz saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus. Gadījumā, ja šādu būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m<sup>3</sup>, un izvešanas vietu.

Detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

#### **1.4.4. LABIEKĀRTOJUMS UN VIDES PIEEJAMĪBA**

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. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, žogi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunai, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem (piem. parasta priede *Pinus sylvestris*) un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

Ja teritorijā aug koki kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 16.marta. noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2.pielikumu piemērojamas aizsargājamo koku statuss, tad plānojot apbūves izvietojumu zemesgabalos, ievērot:

- Likuma par Īpaši aizsargājamām dabas teritorijām 6.panta nosacījumus, ka teritorija zem aizsargājamo koku vainagiem, kā arī 10 metru rādiusā ap tiem, skaitot no koka vainaga projekcijas, ir aizsargājama, lai nodrošinātu šo koku saglabāšanu;



- 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 8.2.nodaļas nosacījumus, ka aizsargājamo koku teritorijā aizliegts:

–veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt aizsargājama koka augšanu un dabisko attīstību;

–mainīt vides apstākļus – ūdens režīmu un koku barošanās režīmu u.c. (t.sk. – plānot jaunu apbūvi).

Detālplānojuma teritorijas publiskās ārtelpas objektu ierīkošanā un teritorijas labiekārtošanā jāievēro Universālā dizaina sekojoši principi, nodrošinot visu plānoto pakalpojumu, produktu un informācijas pieejamību arī cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem: - ērta lietošana ikvienam; - daudzveidīga izmantošana; - viegli izprotams pielietojums; - viegli uztverama informācija; - samazināta iespēja kļūdīties; - kustībai un lietošanai atbilstošs izmērs un telpa. Vides pieejamību detālplānojuma teritorijā un būvēs nodrošina saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

#### **1.4.5. PIEKĻŪŠANA UN AUTONOVĪETNES**

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, 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.

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Rīgas ielu. Galvenā piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek risināta no Rīgas ielas, pakārtoto piebrauktuvi (saimniecības vajadzībām) pieļaujams risināt no Saules ielas. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās iebrauktuviņu atrašanās vietas. Iebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā.

Pēc būvniecības darbu beigšanas atjaunojams segums gājēju ietvei pie objekta.

Objekta transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā, kurā tas atrodas.

2.tabula. Minmālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits :

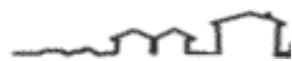
Atļautā izmantošana	Autostāvvietu skaits uz vienu aprēķina vienību		Autostāvvietu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību	
	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits
<b>Publiskās ēkas</b>				
Viesnīca	3 viesnīcas numuri	1	-	-
Ārstniecības iestādes, kūrorta objekti ar gultas vietām	4 gultas vietas	1	10 gultas vietas	1
Vietējās nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts (līdz 200m <sup>2</sup> tirdzniecības platības)	objekts	2	-	-

Nepieciešamo stāvvietu skaitu objektiem, nosaka saskaņā ar LVS 190-7. Pie publiskām ēkām veido stāvvietas operatīvā transporta un apkalpes dienestu transporta, velosipēdu novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā.

Katrā publiskajā transportlīdzekļu novietnē 5% no kopējā stāvvietu skaita, bet ne mazāk kā vienu stāvvietu, ierīko automašīnām, kas paredzētas cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. Vienas īpašās stāvvietas platums ir 3,5m.

#### **1.4.6. AIZSARGJOSLAS**

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). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.



3.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Zemes vienība	nosaukums	apgrūtinājumu kods
Rīags iela 41 Jūrmala, kadastra apzīmējums 1300 008 3509	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
	Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētā	7314020102
	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100
	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	7312040200

## 1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālpārplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

### Elektroapgādes tīkli

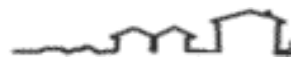
Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp 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.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### Elektroniskie sakaru tīkli

Atbilstoši SIA „Lattelecom” 2016.gada 28.jūlija nosacījumiem Nr.37.1-10/2218/1491. Demontēt ēkā, Rīgas ielā 41 esošo sadales un abonentu tīklus, to iepriekš atbrīvojot no SIA „Lattelecom” abonentiem. Izbūvēt jaunus kabeļa posmus uz ēkām Brīvības prospektā 6 un Saules iela 2 apejot demontējamo ēku. Pārslēgt visus esošos SIA „Lattelecom” abonentus pa jaunajiem abonenta kabeļu posmiem. Pārslēgšanu izvest bez sakaru pārtraukšanas. Projektējamās ēkas perspektīvajai telefonizācijai projektēt u izbūvēt kabeļus kanalizācijas ievadu īpašumu teritorijā. Kabeļu kanalizācijas ievada pieslēgumu orientēt uz esošo SIA „Lattelecom” sakaru kabeļu kanalizāciju Saules ielā.

Vieta sadales skapim un plānotajiem elektronisko sakaru tīkliem nosakāmi tehniskā projekta stadijā, ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.



## ***Ūdensapgāde***

---

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošā ūdensvada Pētera ielā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Plānotās apbūves ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai teritorijā izvietojami hidranti, saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība". Projektā paredzēt brīvu ugunsdzēsēju transporta piekļūšanu zemes vienībām.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas. Papildus ugunsdzēsības hidrانتus izvietot saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 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".

## ***Kanalizācija***

---

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Pētera ielā. Precīzas vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

## ***Gāzes apgāde***

---

Gāzes apgādes risinājums ir iespējams no esošā vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Saules ielā.

Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Perspektīvā paredzama sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa novietne Madonas ielas sarkanajās līnijās. Tehniskie noteikumi pieslēgumam pie gāzes vada pieprasāmi A/S "Latvijas Gāze" Gāzapgādes attīstības departamentā.

## ***Ielu apgaismojums***

---

Atbilstoši SIA „Jūrmalas Gaisma” 2016.gada 11.augusta nosacījumiem Nr.5/4-273 Rīgas ielā, zemes gabala robežas, demontēt vecos apgaismes stabus ar gaismekļiem un to vieta uzlikt cinkotus apgaismojuma stabus ar LED gaismekļiem.

## ***Siltumapgāde***

---

Zemesgabals Rīgas ielā 41, Jūrmala atrodas ārpus SIA "Jūrmalas Siltums" siltumapgādes zonas. 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”.