



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 57, kadastra numurs 1300 014 0409, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājuma un Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 18.augusta lēmumu Nr.399 (protokols Nr.10, 60.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 57, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.punkts, kurš 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 457.1. punkts, kurš paredz, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunas zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas teritorijās, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas" un kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības".

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorija plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra 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.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2016.11.10., Nr.4.5.-07/7439);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” nosacījumi pieprasīti (2016.22.09. Nr.4.3.1-1002);
- Latvijas Republikas Veselības ministrijas Veselības inspekcijas nosacījumi (2016.28.09., Nr.5.3-4/28105/581);
- SIA „Jūrmalas Gaisma” nosacījumi (nosacījumi pieprasīti 2016.12.09. vēstule nr. 14-1/1961, bet nav izsniegti);
- SIA „Lattelecom” nosacījumi (2016.16.09., Nr.37.1-10/2218/1674);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi (2016.27.09., Nr.1-2/111);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2016.19.09., Nr.1-2/109);
- AS „Sadales tīkls” nosacījumi (e_dokuments.);
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi (2016.23.09., Nr.27.4-2/2879);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas nosacījumi (2016.27.09., Nr.1.1-33/4619);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļas nosacījumi (2016.13.09., Nr.1.1-33/4391);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2016.10.10., Nr.4.3.-17/16);



- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2016.22.09., Nr.14-1/2068);
- Valsts Meža dienest Rīgas reģionālās virsmežniecības nosacījumi (2016.10.10., Nr.VM5.7-7/833);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2016.06.10., Nr.06-05/3146);
- Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas nosacījumi (2016.12.09., pieprasīti ar vēstuli Nr.14-1/1974, bet nav izsniegti).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Oskars Suveizda, 2016.gada 15.septembris);
- Meža inventarizācija (Arnolds Prokopovičs, SIA "Mežierīcība", 2016.gada 5.septembris);
- SIA „Intra MTD” 201.gada aprīļa inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

Detālplānojuma sastāvs

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

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

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

3. Grafiskā daļa, kura sastāv no 3 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, un „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Ielu šķērsprofils”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, Latvijas normālo augstumu 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, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma projekta izstrādes mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, nosakot apbūves nosacījumus savrupmājas būvniecībai, precizējot apbūves rādītājus un apbūves zonu, izvērtējot iespēju precizēt Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra 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 ekoloģiskajiem 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

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

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- Rīgas jūras piekrastes būvlaidi;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija 2766m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mēlņu rajonā, kvartālā starp Kāpu ielu, Celmu ielu, Draudzes ielu un pieguļošo kāpu meža joslu.

Zemesgabals atrodas piejūras kāpu zonā. Teritorijas rietumu, austrumu un dienvidu daļai piekļaujas savrupmāju apbūves teritorijas. Pieguļošajos zemesgabalos jaunā apbūves mijas ar vēsturisko apbūvi. Jaunajai apbūvei raksturīgi lieli apjomi, ēku stāvu skaits sasniedz 2,5 (3 stāvi). Vēsturisko apbūvi galvenokārt veido koka ēkas ar mazākiem apjomiem, ēku stāvu skaits 1,5 līdz 2 stāvi. Teritorijas ziemeļu daļai piekļaujas kāpu meža teritorijas, tālāk uz ziemeļiem – Rīgas jūras līcis.

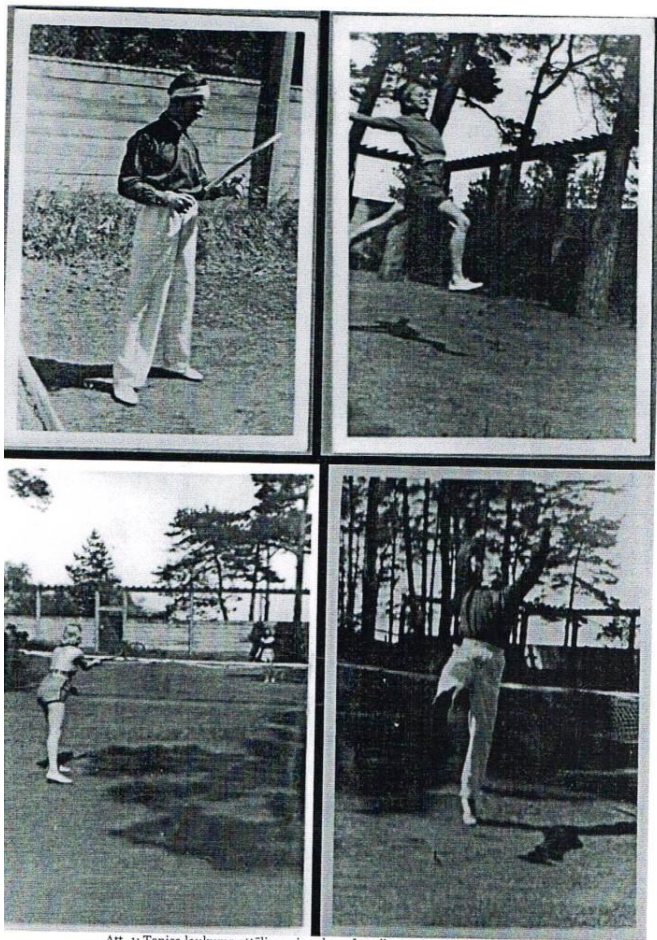


avots : <https://www.kadastrs.lv>

1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija robežojas,:

- rietumu daļā ar nekustamo īpašumu Kāpu iela 59, kadastra apzīmējums 13000140405;
- rietumu daļā ar nekustamo īpašumu Kāpu iela 61, kadastra apzīmējums 13000140404;
- austrumu daļā ar Pašvaldības ielu – Celmu iela, kadastra apzīmējums 13000140108;
- dienvidu daļā ar Pašvaldības ielu - Kāpu iela, kadastra apzīmējums 13000140116;
- ziemeļu daļā ar nekustamo īpašumu Celmu iela 2, kadastra apzīmējums 13000140115;



Att. 1: Tenisa laukuma attēli no pirmskara fotoalbuma (īpašnieka arhīvā).

2.attēls. Izkopējums no arhitekta A.Lapiņa 2016.gada atzinuma.

Īpašuma ziemeļrietumu un centrālajā daļā atrodas izteikts reljefs – kāpa, atbilstoši sertificēta sugu un biotopu eksperta atzinumam - Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājams biotops „Mežainas piejūras kāpas”. Kāpas dienvidu daļa antropogēni ietekmēta – veikta kāpas nostiprināšana ar akmeņiem.



3. attēls. Antropogēni ietekmētā kāpas nogāze.

¹ Atzinums par zemesgabalu Jūrmalā, Kāpu ielā 57 esošo būvi – tenisa laukums, arhitekts Artūrs Lapiņš.



4., 5. attēls. Terasveidīgs kāpas stiprinājums



6., 7. attēls. Pēc lietusgāzēm izskalatā kāpas nogāze. Attēlā redzams, ka daļa kāpas nogāzi veido „būvgruži”.

Esošajā kāpas daļā aug Jūrmalas apvidum raksturīgas priedes ar raupju mizu, kas uzskatāmas par dabas vērtību. Šī teritorijas daļa, atbilstoši 2016.gada meža inventarizācijas datiem ir meža zeme. Teritorija esošā meža zeme, atbilstoši Valsts zemes dienesta un Meža valsts reģistra datiem, sastāda 0.1ha lielu platību.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601).

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldības ielas – Kāpu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ² Kāpu iela ir D2 kategorijas iela. TIAN 5.19.3.punkts nosaka, ka „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 funkcija. D1 kategorijas ielām būtiskākas ir savienošanas funkcijas, bet D2 kategorijas ielām – pieklūšanas funkcijas.” Kāpu ielas sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijas tuvumā ir 34 metri. Ielai ir asfalta segums un izbūvēta ietve Kāpu ielas pāru numuru pusē. Kāpu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli, ielu apgaismojums.

Detālplānojuma teritorijas austrumu robeža pieklaujas Celmu ielai. Ielai nav noteiktas sarkanās līnijas. Tās platums starp ielai pieguļošo īpašumu robežām ir no 2.40 metriem līdz 2.90 metriem. Iela kalpo gājēju piekļuvei

² Turpmāk teksta – TAIN.



uz pieguļoša meža teritoriju un izejai uz jūru. Ielai nav cietā seguma. Ielas joslā atrodas izbūvēti elektronisko sakaru tīkli un elektroapgādes tīkli.



8.attēls. Vēsturiskā apbūves vieta – pagalmā



9.attēls. Teritorijā esošā tenisa laukuma labiekārtojuma elementi – atbalsta siena, dēļu klājs –terase.



10, 11. Attēls. Teritorijā esošai tenisa laukumam.



12.attēls. Kāpu iela.



13.attēls. Celmu iela.

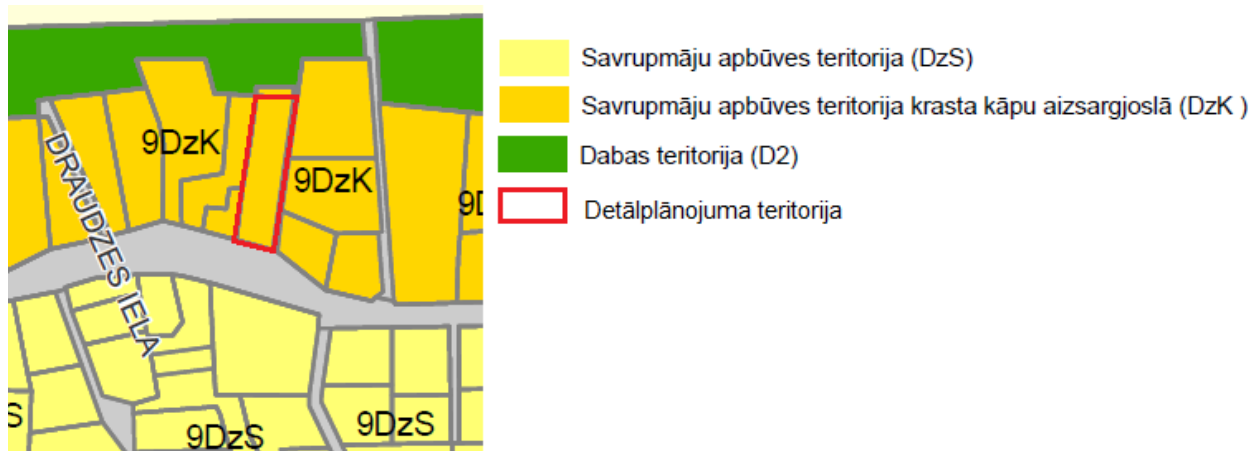


14.attēls. Teritorijai pieguļošā jauna apbūve



15.attēls. Teritorijai pieguļošā vēsturiskā apbūve.

1.5. JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI



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

Zemesgabals Jūrmalā, Kāpu ielā 57, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, daļa zemesgabala ziemeļu teritorijas atrodas Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums ir 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 saistošiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17, 55.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu". 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.aprīlā oficiālā izdevuma "Latvijas Vēstnesis" numurā . Pašvaldības teritorijas plānojums stājas spēkā nākamajā dienā pēc attiecīga paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis". Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu 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".

Jūrmalas pilsētas TIAN 195.3.punkts nosaka, ka „Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā ir noteiktas pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru”.

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK) atļautā izmantošana, TIAN 331.1.punkts, ir savrupmāja.



Maksimālais pieļaujamais apbūves blīvums, atbilstoši TIAN 331.2. punktam, ir 12%. Pieļaujamais apbūves augstums, atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei „Apbūves augstuma ierobežojumi”, ir 12m/ 2,5 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 31%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 63%.



Maksimālais apbūves blīvums

- 20%
- Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem
- Detālplānojuma teritorija

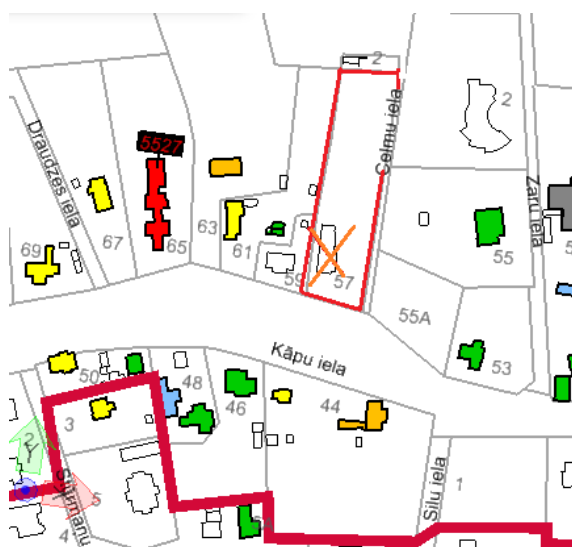
17.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Maksimālais apbūves blīvums.



Maksimālais būvju augstums

- 12 m (2,5 st.)
- Detālplānojuma teritorija

18.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Būvju augstuma ierobežojumi.



- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- APBŪVES KATEGORIJAS**
- BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU**
- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 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
- Dabā neesoša būve
- Detālplānojuma teritorija

19.attēls. Izkopējums Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 7. Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

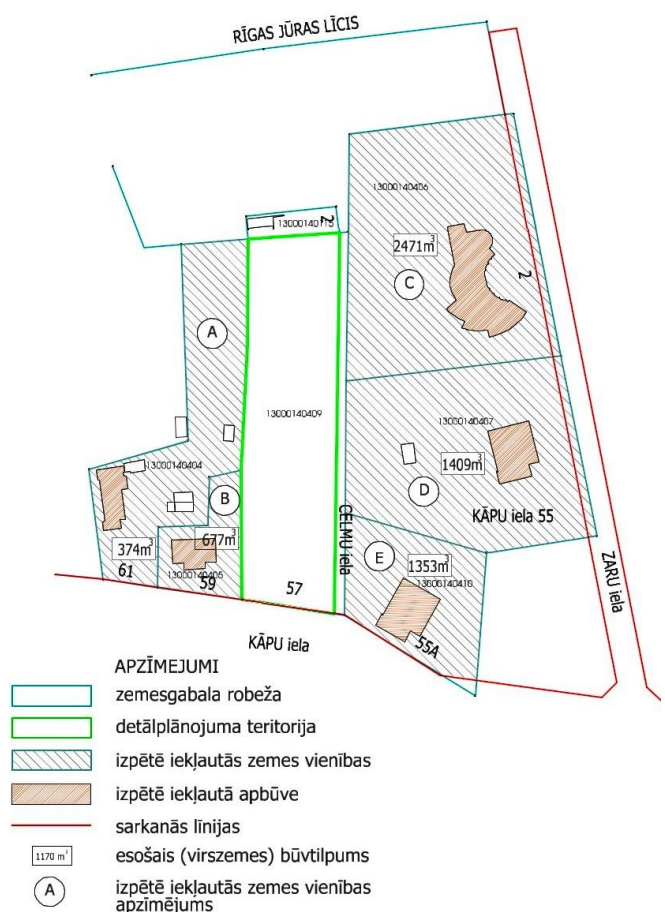
Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092) Dzīvojamā ēka ar



kadastra apzīmējumu Nr.13000140409001 nojaukta). Ēkas nojaukšanai Jūrmalas pilsētas dome 2015.gada 12.novembrī pieņēma lēmumu Nr.456 „Par būves nojaukšanu Kāpu ielā 57, Jūrmalā”.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar TIAN 3.nodaļas prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- TIAN 128.1.punkts - jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- TIAN 128.2.punkts - jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- TIAN 128.3.punkts - 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;
- TIAN 128.4.punkts - 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



20.attēls. Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības (uzrādīties rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, ka arī apsekojot teritoriju dabā)

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analizē tika iekļautas piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Kopējais esošo ēku būvtilpums aprēķina teritorijā ir 6284m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijā jaunbūvējamās ēkas virszemes būvtilpums varētu sasniegt 1508m³. Tā kā pilsēta attīstās, pirms būvniecības ieceres izstrādes veicama atkārtota būvtilpumu analīze.



1.tabula. Būvapjomu aprēķins.

| Nr.p.k. | apzīmējums plānā | adrese | kadastra numurs | ēkas būvtilpums |
|--|------------------|------------------------|-----------------|--|
| 1 | A | Kāpu iela 61, Jūrmala | 13000140404 | 374m ³ |
| 2 | B | Kāpu iela 59, Jūrmala | 13000140405 | 677m ³ |
| 3 | C | Zaru iela 2, Jūrmala | 13000140406 | 2471m ³ |
| 4 | D | Kāpu iela 55, Jūrmala | 13000140407 | 1409 m ³ |
| 5 | E | Kāpu iela 55A, Jūrmala | 13000141410 | 1353 m ³ (saskaņā ar 2013.24.07. akceptēto būvprojektu Nr.1316) |
| kopā | | | | 6284 m ³ |
| Vidējais aprēķina teritorijas būvtilpums | | | | 1257m ³ |
| 20% apjoma palielinājums | | | | 251 m ³ |

1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRĀKSTS

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

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, detālplānojuma teritorijā ir noteikts maksimālais apbūves blīvums ir 12 %, ēkai pieļaujami 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālo augstumu līdz 12 metriem. Jūrmalas pilsētas 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 detālplānojuma teritorijā ir 31 %, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 63 %.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido būvlaide, kura noteikta, atbilstoši TIAN 176.2. punktam 3 metru attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām un Celmu ielas zemes robežas, un apbūves līnija, kas noteikta pa Eiropas savienības biotopa "Mežainas piejūras kāpas" robežu neskarot meža zemes teritoriju.

Būvniecības procesā nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienas, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, dažādu terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.* Pieļaujams veikt kāpas stiprinājumu ar plānotās apbūves 1 stāva, pamatu konstruktīviem elementiem.

Detālplānojuma risinājumi neparedz Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides precizēšanu. Esošajā būvplānā atrodas pirms 1940.gada izbūvēts tenisa laukums ar labiekārtojuma elementiem – atbalsta sienu, koka terasi. Tenisa laukumam ir ūdenscaurlaidīgs iesegums. Rīgas jūras līča piekrastes būvplānā nav pieļaujama jaunu ēku būvniecība. Esošā tenisa laukuma un labiekārtojuma infrastruktūras robežās, kas atrodas ārpus biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes robežām, pieļaujams veikt pasākumus, kas nepieciešami teritorijā esošā tenisa laukuma izmantošanai, uzturēšanai, kā arī labiekārtojuma infrastruktūras izvietošana/uzturēšana (atbalsta siena, terase, nojume, *utml.*).

Apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājamā biotopa robežu, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana. 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 aizsargājamo koku augšanu un dabisko attīstību;
 - mainīt vides apstākļus – ūdens režīmu un koku barošanās režīmu u.c. (t.sk. – plānot jaunu apbūvi).

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

Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala ārējo robežu izmaiņas;
- tiek saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumiem Kāpu ielas telpā;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi.

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta izmantojot esošo ielu tīklu. Piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no Kāpu ielas. Piebrauktuves ir atļauts precizēt turpmākās projektēšanas gaitā.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi, Latvijas Standarti un citas spēkā esošo normatīvo dokumentu prasības- nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

1.7. 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.

2.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

| nosaukums | apgrūtinājumu kods |
|--|--------------------|
| Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija | 73110010100 |
| Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija | 7311010300 |
| Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti | 7314010602 |
| Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide | 7313090100 |

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos



aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

1.8. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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

Elektronisko sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA "Lattelecom" tīkliem zemesgabalā Kāpu ielā 57, Jūrmalā.

Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešamas izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA "Lattelecom". Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem, Latvijas Republikas Elektronisko sakaru likuma prasībām, Latvijas būvnormatīvu un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un Latvijas Republikas *Elektronisko sakaru likuma* prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā Kāpu ielā 57, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošiem komunikāciju atzarojumiem Kāpu ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

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

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Kāpu ielā. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni un īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. 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. Vietas gāzes pievadiem precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Katram patērētājam atsevišķi paredzama gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietne uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.



Elektroapgādes tīkli

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu 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. Kopā detālpārplānojuma teritorijā esošo ēku 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 pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. 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. 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.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālpārplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas Ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

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

Siltumapgāde

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamas individuālas apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Rekomendējams izmantot gāzes vai elektroenerģijas apkures sistēmas. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 “Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija””.