

# 1.DALĀ. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.4 „Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu” tika apstiprināts detālplānojums, ietverot tajā arī zemesgabala Buļļupes ielā 11, Jūrmalā apbūves noteikumus.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Buļļupes ielā 11, Jūrmalā uzsākta pamatojoties uz zemesgabala nomnieka Jurija Sergejeva ierosinājumu par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Buļļupes ielā 11, Jūrmalā, paredzot atļauto izmantošanu un apbūves rādītājus atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam, un Domes 2015.gada 5.marta lēmumu Nr.89 (protokols Nr.6, 17.punkts) „Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Buļļupes ielā 11, Jūrmalā”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību tā uzsākšanas brīdī noteica Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts, kurš noteica, ka pilsētā 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 nosaka, ka detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē “Detalizētas plānošanas teritorijas”.

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.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Buļļupes ielā 11, Jūrmalā izstrādāti 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.

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 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", tas ir līdz 2017.gada 4.aprīlim.

Detālplānojums izstrādāts uz 2016.gada augusta inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstuma sistēmā (LAS -2000,5),(SIA „GEO JŪRMALA”). Uzmērījums reģistrēts un elektroniski parakstīts Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un Ģeodēzijas nodaļā 2016.gada 1.septembrī.

#### **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 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- 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 (14.04.2015., Nr.4.3- 17/6);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (27.03.2015., Nr.1.1-33/1373);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 02.04.2015., Nr.14-1/874);
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (08.04.2015., Nr.4.5-07/2509);
- Veselības inspekcija, (07.04.2015., Nr.10-4/7608/161);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (17.04.2015. Nr.30KI20-03.02/802);
- AS „Latvijas Gāze”, (02.04.2015., Nr.27.4-2/1130);
- SIA “Lattelecom”, (10.04.2015., Nr.36-18/2218/559);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (07.04.2015., Nr.5/4);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (25.03.2015., Nr.1-2/28);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (31.03.2015., Nr.1-2/26);
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība, (17.04.2015., Nr.VM5.7-7/350);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” (nosacījumi pieprasīti 20.03.2015., Nr.14-1/713, 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:**

- Eksperta atzinums par sugām un biotopiem Jūrmalā, Vārnukrogā, Bullupes ielā 11. Teritorija apsekota 2014.gada 18.septembrī, eksperts Māris Laiviņš, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.004 - derīguma termiņš 30.05.2018.
- SIA „GEO JŪRMALA” 2016.gada augusta topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā epochā (LAS-2000,5).
- Kadastra informācija atbilst VZD kadastra kartei. 304492.edoc 25.08.2016.

**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.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.

**3.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.

**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 ēku izvietojums 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 Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, veicot grozījumus detālplānojumā, kas apstiprināts ar Domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.4 „Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu”, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves parametrus;
- plānotās apbūves zonas;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;
- prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

## 1.4. TERITORIJAS PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS



Plānojamā teritorija - Zemesgabals Bullupes ielā 11, Jūrmalā atrodas Vārnukroga rajonā, kvartālā starp Bullupes ielu, Bolderājas ielu un Kantora ielu, kadastra apzīmējums 1300 001 1008, zemesgabala platība 3549 m<sup>2</sup>.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- ziemeļu pusē ar Bolderājas ielu, kadastra Nr.1300 001 1004;
- austrumu pusē ar Buļļupes ielu; kadastra Nr.1300 001 1201;
- rietumu pusē ar nekustamo īpašumu Bolderājas ielā 18, kadastra Nr.1300 001 1007;
- dienvidu pusē ar nekustamo īpašumu Kantora iela 5, kadastra Nr.1300 001 1009;
- dienvidaustrumu pusē ar nekustamo īpašumu Buļļupes iela 9, kadastra Nr.1300 001 1009;
- neliela zemesgabala daļa ZA pusē piekļaujas Rīgas pašvaldības teritorijai.

Detālplānojuma teritorijā atrodas ēkas būvniecības stadijā.

Zemesgabala „**A**” daļā (2626 m<sup>2</sup>) notiek būvniecības process:

- Būvniecības process uzsākts pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas Būvvaldē 23.07.2013. akceptētu Dzīvojamās mājas Būvprojektu Nr.1450.
- Būvprojekta izmaiņas Būvvaldē saskaņotas 14.11.2014. Nr.2132.
- Būvatļauja dzīvojamās mājas būvniecībai izdota saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Būvvaldes 2013.gada 6.augusta lēmumu Nr.1548. Būvatļauja derīga līdz 2018.gada 1.augustam.

Zemesgabala „A” daļas (2626 m<sup>2</sup>) īpašnieks Rīgas pilsētas pašvaldība, nomnieks Jurijs Sergejevs.

Uz zemesgabala daļas atrodas dzīvojamās mājas jaunbūve Buļļupes ielā 11, Jūrmalā, kadastra Nr.13000011008002, īpašnieks Jurijs Sergejevs.

Zemesgabala „**B**” daļā (923 m<sup>2</sup>) notiek būvniecības process:

- Vasarnīcas būvniecības turpināšanas tehniskais projekts saskaņots Jūrmalas pilsētas Būvvaldē 2008.gada 27.augustā, Nr.535.
- 2008.gada 19.septembrī izdota būvatļauja Nr.207.
- 2015.gada 11.augustā Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē ir Akceptēta Būvniecības iecere šķūņa un lapenes būvniecībai ar atzīmi Nr.1576 paskaidrojuma rakstā.

Zemesgabala „B” daļas (923 m<sup>2</sup>) īpašniece Jeļena Musihina,

Uz zemesgabala daļas atrodas vasarnīcas jaunbūve Buļļupes ielā 11, k-1, Jūrmalā, kadastra Nr.13000011008001, īpašniece Jeļena Musihina.

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

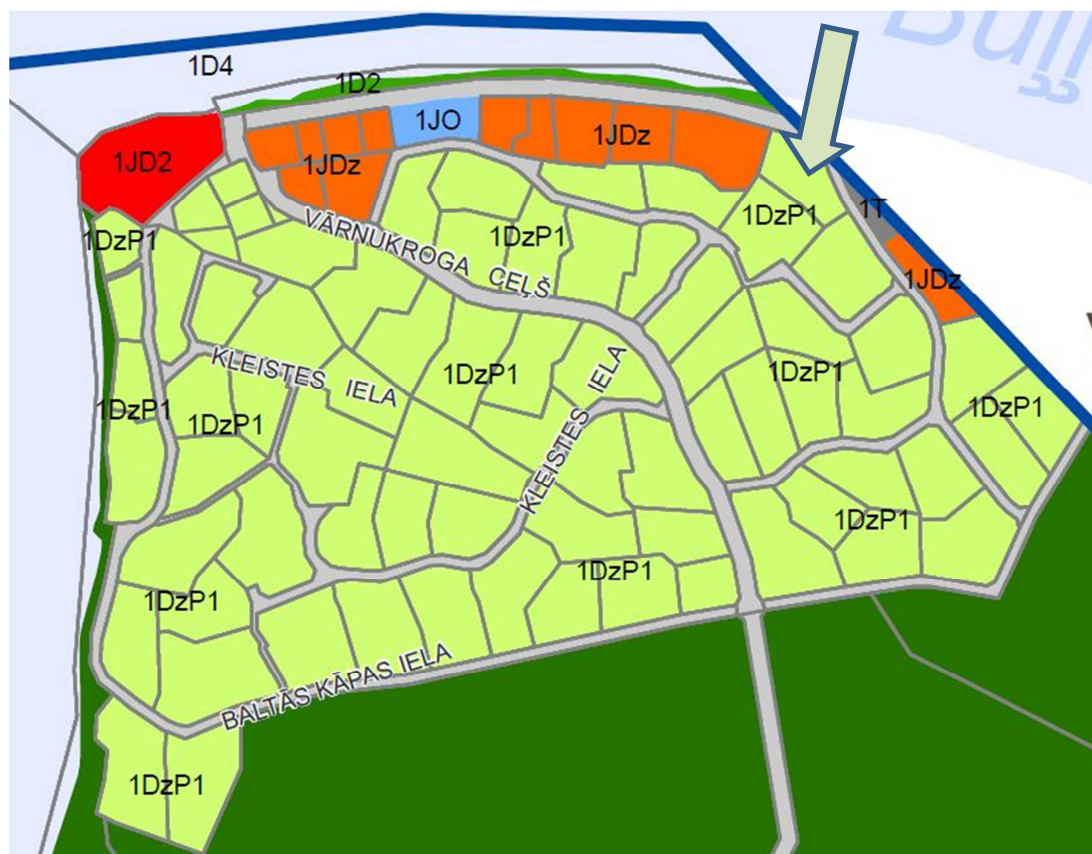
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.4 „Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu” zemesgabals atrodas „Priežu parka” rajonā ar apbūvi. Saskaņā ar detālplānojumu, atļautais apbūves blīvums zemesgabaliem ar platību līdz 4000 kv.m noteikts 11%, minimālā brīvā (zaļā) teritorija 80%. Maksimālais ēkas vai būves stāvu skaits - 2, augstums līdz jumta korei 8 m.

Atļautā izmantošana „Priežu parka” rajonā ar apbūvi:

- savrupmāja:
  - vienas ģimenes dzīvojamā māja,
  - divu ģimeņu dzīvojamā māja,
  - vasarnīca.
- privāts mājas bērnudārzs;
- telpas individuālā darba vajadzībām;

- pansija un īres dzīvoklis,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

Saskaņā ar Domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals Buļļupes ielā 11, Jūrmalā atrodas Priežu parka apbūves teritorijā (1DzP1).



#### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Priežu parka apbūves teritorija (DzP)
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Dabas aizsardzības teritorija (D1)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Ūdeņi (D4)
- Jahtu ostas apbūves teritorija (JO)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

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

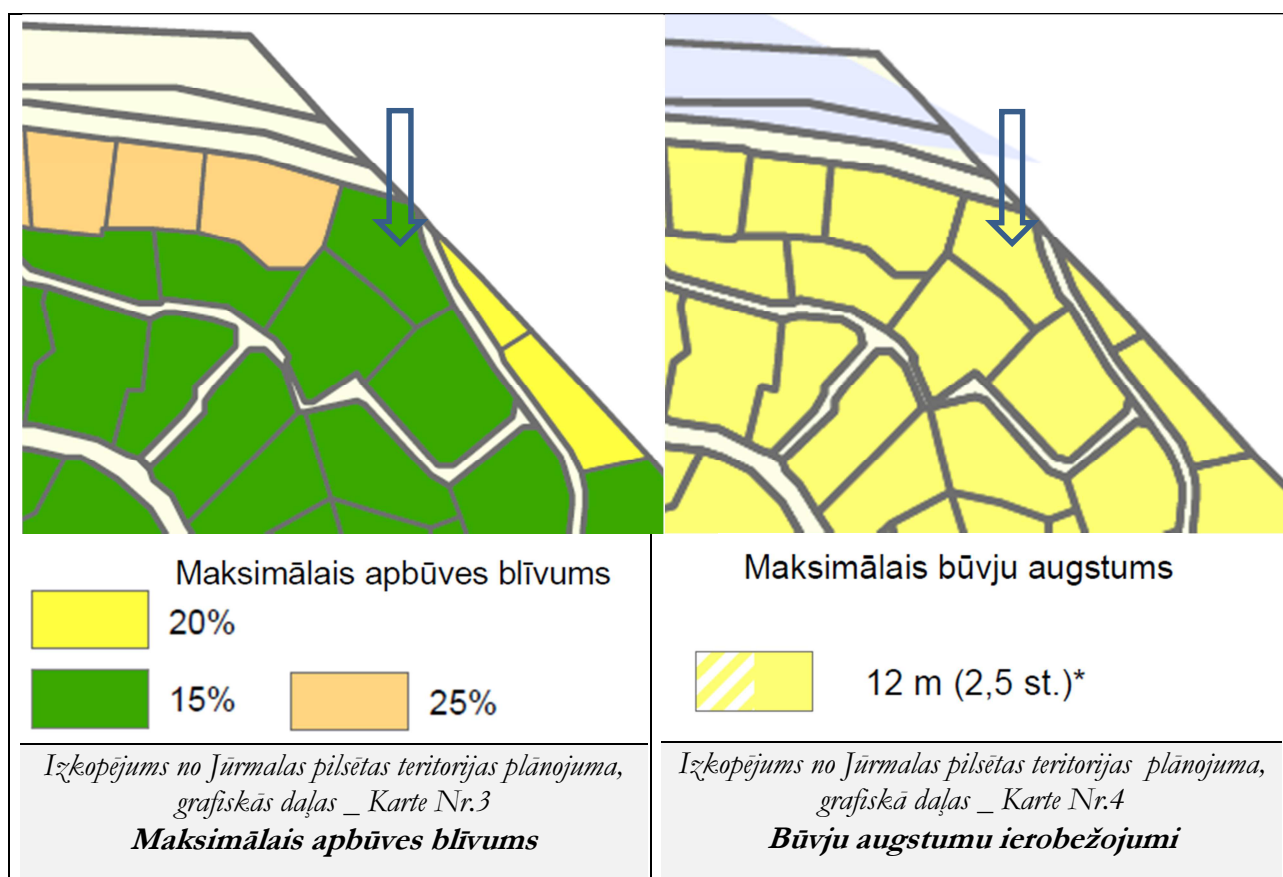
Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas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

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

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Priežu parka apbūves teritorijā (1DzP1), atļautā izmantošana ir savrupmāja.

Apbūves rādītāji saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu.

maksimālais apbūves blīvums	15 %
maksimālā apbūve intensitāte	39%
minimāla brīvā zaļā teritorija	60%
būves augstus un stāvu skaits	12m; 2,5 stāvi



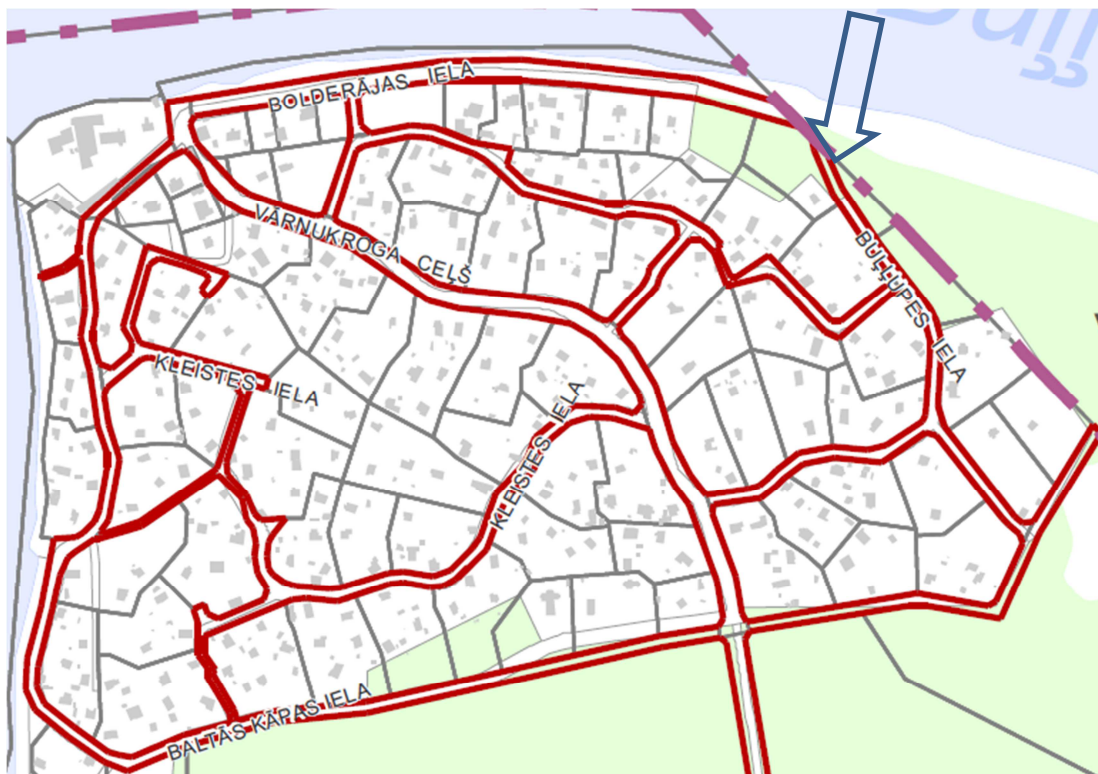
Maksimālo atļauto apbūves augstumu vispārīgā gadījumā nosaka saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Apbūves augstums” un ņemot vērā šādus nosacījumus - teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas augstums ir divi stāvi.

Ja tiek nodrošināts pieslēgums centralizētai ūdensapgādes un kanalizācija sistēmai,

maksimālais stāvu skaits ir 2,5.

Vārnukroga teritorijā saskaņā ar Teritorijas plānojuma Ūdensapgādes shēmu (6.1.kartoshēma) un Kanalizācijas shēmu (6.2.kartoshēma) ūdenssaimniecības projektā komunikācijas nav plānotas.

Centralizētu ūdensapgādes sistēmu un centralizētu kanalizācijas sistēmu paredzēts izbūvēt saskaņā ar Domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.4 „Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu” paredzētajiem risinājumiem un rekomendācijām.



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

### TERITORIJAS AINAVAS UN APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Esošā jaunbūve, skats no Buļļupes ielas



Skats uz Buļļupes ielu no Bolderājas ielas





Esošā jaunbūve detālplānojuma teritorijā



Pagalma teritorija



Skats uz Bullupi



Skats uz Bullupes krastmalu no Bolderājas ielas



Esošā jaunbūve, skats no Bolderājas ielas



Jūrmalas pilsētas robeža pie detālplānojuma teritorijas



Detālplānojuma teritorijas ziemeļu un rietumu robeža



Pagalma teritorija



Bolderājas iela

Skats uz detālplānojumateitoriju no Buļļupes krasta

### **Transports un pieklūšana.**

Detālplānojuma teritorijai transporta pieklūšana tiek nodrošināta no Buļļupes ielas un Bolderājas ielas. Veicot ēku būvniecību ir jānodrošina 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.

Bolderājas iela sarkano līniju robežās ir 15,5 m platumā.

Bolderājas iela sarkano līniju robežās ir 9 m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Bolderājas iela un Buļļupes iela 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.

Ielas ir bez asfalta seguma, ielām nav izbūvētas gājēju ietves.

Būvlaide E kategorijas ielās ir 3m.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:

- 16 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 17 minūšu laikā ar automašīnu;
- 16 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 30 minūšu laikā ar automašīnu,
- 16 km attālums līdz Majoru administratīvajam centram sasniedzams 20 minūšu laikā ar automašīnu.

### **Esošā inženiertehniskā apgāde.**

Detālplānojuma teritorija nav nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju un gāzesapgādi.

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem. Teritorija ir nodrošināta un elektroapgādi saskaņā ar 2012.gada 1.oktobra līgumu Nr.100 par elektroenerģijas piegādi ar VĪB „Vārnukrogs”.

Ūdensapgāde nodrošināta no vietējā urbuma zemesgabalā.

Kanalizācijas notekūdeņus plānots risināt individuāli, paredzot sadzīves notekūdeņu krājakas, saskaņā ar akceptētu būvprojektu un būvatļauju.

## **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 ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

### Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

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

Detālplānojuma risinājumi zemesgabalam Buļļupes ielā 11, Jūrmalā nosaka esošo ēku pārbūves un jaunbūvējamo ēku apbūves nosacījumus, radot ēku īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti un detalizēti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Priežu parka apbūves teritorijā (1DzP1).

Saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizāciju, Priežu parka apbūves teritorijā (1DzP1) plānotie apbūves rādītāji - atļautais apbūves blīvums - 15%, maksimālais ēkas augstums - 12m, 2 stāvi. Atbilstoši noteiktajam apbūves augstumam, maksimāli atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā - 39%, bet minimālā brīvā teritorija - 60%. Ja tiek nodrošināts pieslēgums centralizētai ūdensapgādes un kanalizācija sistēmai, atbilstoši Domes 2001.gada 8.marta saistošajiem noteikumiem Nr.4 „Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Vārnukrogs” teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu” paredzētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumiem un rekomendācijām, atļautais stāvu skaits ir 2,5.

Saskaņā ar Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (TIAN) 156.punktu būves augstumu nosaka atbilstoši būves augstākajam punktam no zemes, to mērot ielai tuvākajā pusē. Savukārt TIAN 161.punkts nosaka, ka pašvaldība ir tiesīga detālplānojumā precizēt būvju konkrēto augstumu šajos noteiktumos noteikto robežu ietvaros, pamatojoties uz vizuālās ietekmes analīzes secinājumiem. Ņemot vērā to, ka plānotā jaunbūve atrodas zemesgabala reljefā, tā augstākajā punktā un reljefa stiprināšanai ir plānotas atbalsta sienas, detālplānojumā jaunbūvējamās ēkas augstums nosakāms, mērot to no ēkai tuvākās atbalsta sienas.

Priežu parka ar apbūvi ainavas uzturēšanai, apbūves teritorijā maksimāli jāsauglabā priedes un meža zemsedze meža teritorijā. Detālplānojuma teritorijai 2014.gada 23.septembrī sagatavots eksperta atzinums par sugām un biotopiem. Atzinumu sagatavoja biotopu eksperts Māris Laiviņš (eksperta sertifikāts Nr.004. derīgs līdz 30.05.2018.). Saskaņā ar atzinumu, zemesgabalā apmēram 70% platības ir antropogēni būtiski pārveidota, tas ir būvlaukums ar jaunbūvi un tam piegulošā teritorija. Apmēram 30% aizņem cilvēka ietekmēti dabiski biotopi. Teritorijā ir paugurains reljefs- to veido divi nelieli pauguri ar starppauguru ieplakām. Īpaši aizsargājamais biotops mežainas piejūras kāpas ir jāsauglabā, to attīrot no piegružojuma un nodrošinot priežu paaugas dabisko attīstību.

Detālplānojumā norādīta atmežotā meža zemes platība, kas atbilst Būvvaldē 2013.gada 23.jūlijā akceptētajam Dzīvojamās mājas projektam Nr.1450 un tajā akceptētai meža zemes transformācijas shēmai. Būvprojekta izmaiņas Būvvaldē saskaņotas 14.11.2014. Nr.2132.

Būvatļauja dzīvojamās mājas būvniecībai izdota saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Būvvaldes 2013.gada 6.augusta lēmumu Nr.1548. Būvatļauja derīga līdz 2018.gada 1.augustam. Ja tiek veiktas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, pieļaujama atmežojamās platības precizēšana.

Zemesgabala Buļļupes ielā 11, Jūrmalā 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 projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos būvprojektus, ievērojot Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

### **Elektroapgāde.**

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Plānoto elektrotīklu izvietojums un sadalnes skapju izvietojums paredzēts saskaņā ar elektroapgādes projektu Vārnukroga teritorijā.

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

Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot ēku būvprojektu. Perspektīvo elektroapgādes 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 elektrosadalnes skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes būvprojektā.

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.**

Detālplānojumā paredzēta perspektīvā sadalnes gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4MPa novietne projektējamo ielu sarkanajās līnijās un inženierkomunikāciju koridoros, atbilstoši Latvijas valsts standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Ir nodrošinātas iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi

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

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Paredzēta vieta perspektīvā iespējamam elektronisko sakaru tīklu izvietojumam līdz zemesgabala robežai Bolderājas ielā un Buļļupes ielā, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu.

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%. Lietus notekūdeņus paredzēts iesusināt zaļajā zonā.

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

### **Ūdensapgāde un kanalizācija**

Līdz centralizētas ūdensapgādes un kanalizācija sistēmas izbūvei, ūdensapgādi plānots nodrošināt no vietējā urbuma zemesgabala robežās, pagalma tīklus izbūvējot tā tos varētu pieslēgt centralizētai ūdensapgādes sistēmai.

Līdz sadzīves notekūdeņu sistēmas izbūvei to novadīšanu risināt lokāli, izbūvējot sadzīves notekūdeņu krājakas. Notekūdeņu krājakam jābūt hermētiskām, lai izslēgtu notekūdeņu izplūšanu gruntī. Notekūdeņu krājakas, kā arī pagalmu tīkls jāizbūvē tā, lai perspektīvā tos varētu pieslēgt centralizētai sistēmai. Vietas ūdensvadu pievadiem un saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Būvprojekts izstrādājams saskaņā ar noteikumu „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 221-15 „Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija”” prasībām.