

# 1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 014 2206, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala kopīpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 21.aprīļa lēmumu Nr.180 (protokols Nr.5, 56.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 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 grozījumi zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra 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 februāra inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS92 TM koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstuma sistēmā epochā 2000,5 (LAS-2000,5), (SIA 3D PROJEKTS). Uzmērījums reģistrēts un elektroniski parakstīts Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 2016.gada 21.martā, Nr.276-2016.

**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 2012.gada 11.oktobra. saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

**Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:**

- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa, (03.06.2016., Nr.4.3- 17/9);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Mežsaimniecības nodaļa, (23.05.2016. Nr.1.1-33/2579);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 17.06.2016., Nr.14-1/1369);
- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (03.06.2016., Nr.4.5-07/4327);
- Veselības inspekcija, (15.06.2016., Nr.10-4/17409/363);
- AS “Sadales tikls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (10.06.2016. Nr.30KI20-03.02/1345);
- AS „Latvijas Gāze”, (20.06.2016., Nr.27.4-2/1717);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (23.05.2016., Nr.5/4-169);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (27.05.2016., Nr.1-2/62);
- VMD Rīgas reģionālā virsmežniecība, (17.06.2016., Nr.VM5.7-7/501);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, 10.06.2016., Nr.4.3.1-601;
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (07.06.2016., Nr.06-05/1746).

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:**

- 2016.gada 12.augusta Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Jūrmalā, Upes ielā 2. Atzinumu izstrādāja sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle sert.Nr. 003, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.003 - derīguma termiņš 13.05.2018.
- Ģeotehniskās izpētes pārskats, izstrādātājs SIA „DEVONS”, 2016.gads.
- SIA „3D PROJEKTS” 2016.gada februāra topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā epochā (LAS-2000,5).
- Kadastra informācija atbilst VZD kadastra datiem - 266779.edoc.

## 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 izvērtējot zemesgabala sadales iespējas, precizējot prasības jaunas dzīvojamās ēkas/savrupmājas būvniecībai zemes vienības ziemeļu daļā, paredzot 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.

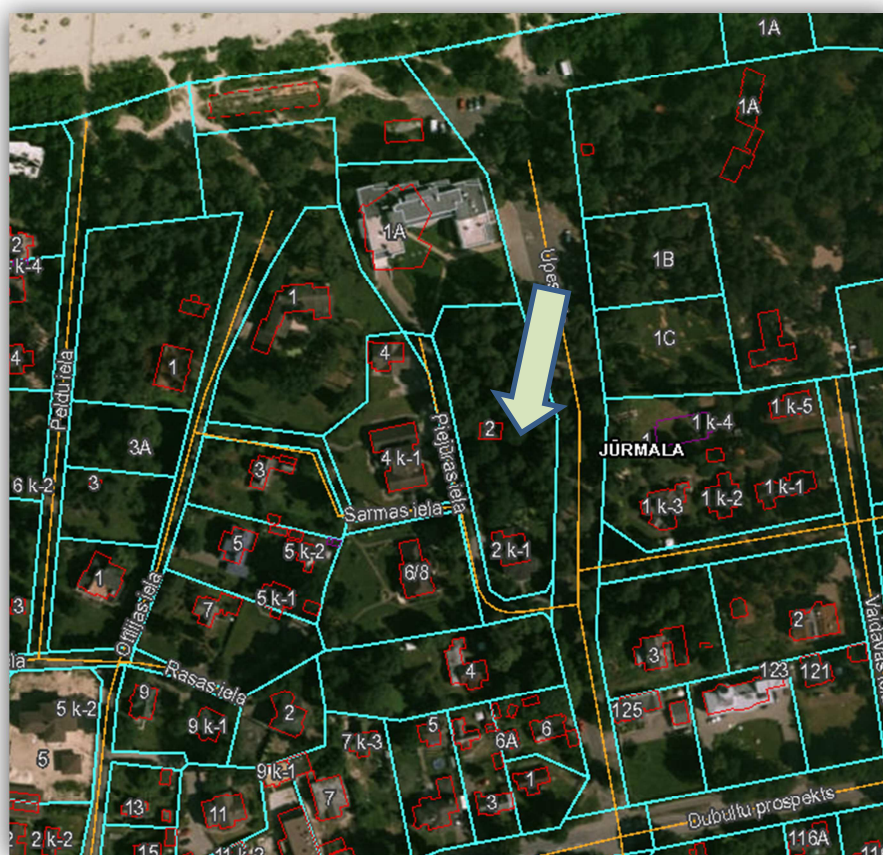
Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

### 1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

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

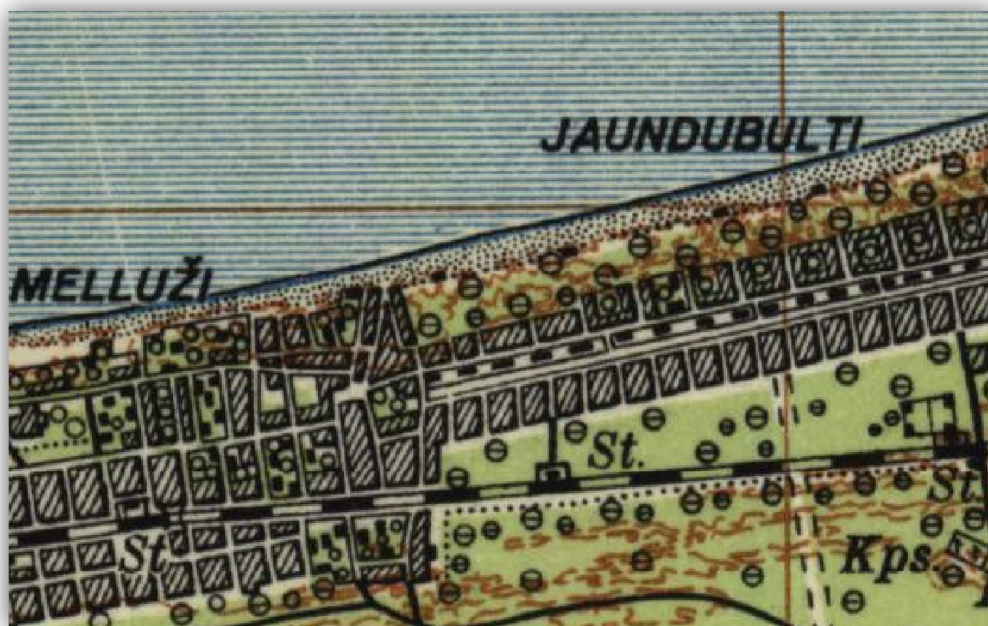
### 1.4. TERITORIJAS PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS



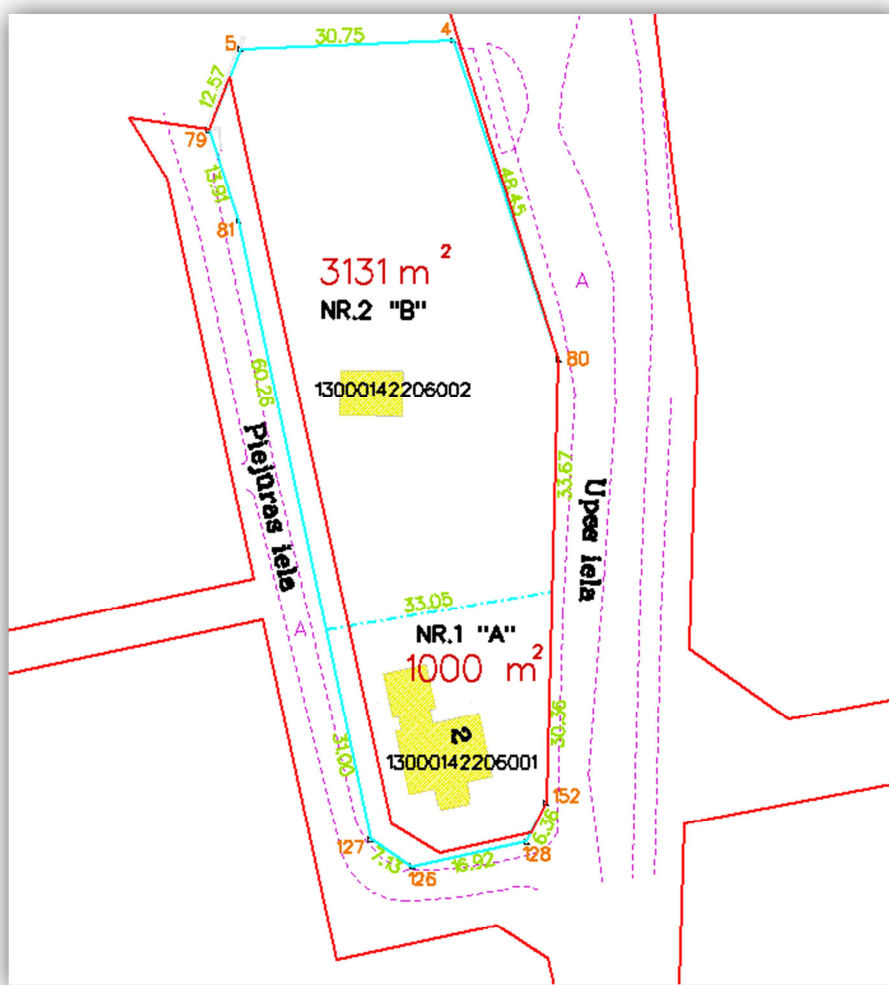
Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Mellužos, teritorijā starp Upes ielu un Piejūras ielu. Zemesgabala rietumu, austrumu un dienvidu daļā atrodas savrupmāju apbūves teritorijas, ziemeļu pusē tai piekļaujas mazstāvu daudzdzīvokļu ēka Piejūras ielā 1A, Jūrmalā.

➤ Detālplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības ielām -

- Austrumu pusē teritorijai piekļaujas Upes iela, kadastra apzīmējums 13000140102,
- Rietumu un dienvidu pusē teritorijai piekļaujas Piejūras iela, kadastra apzīmējums 13000142267,
- Ziemeļu pusē teritorija robežojas ar īpašumu Piejūras ielā 1A, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000142207, kas pēc piederības ir jaukta statusa kopīpašums.



Latvijas topogrāfiskajā kartē 1920. .... 1937.g. redzams, ka detālpārplānojuma teritorija ir bijusi kā apbūves zona.



Zemesgabala Nr.1 „**A**” daļā (1000 m<sup>2</sup>) atrodas rekonstruēta dzīvojamā ēka.

Zemesgabala „A” daļas (1000 m<sup>2</sup>) un dzīvojamās ēkas Upes ielā 2, k-1, kadastra apzīmējums 1300 014 2206 001.

Zemesgabala „A” daļas un dzīvojamās ēkas īpašnieks - MAKARA HOLDING LTD reģistrācijas Nr. 82071.

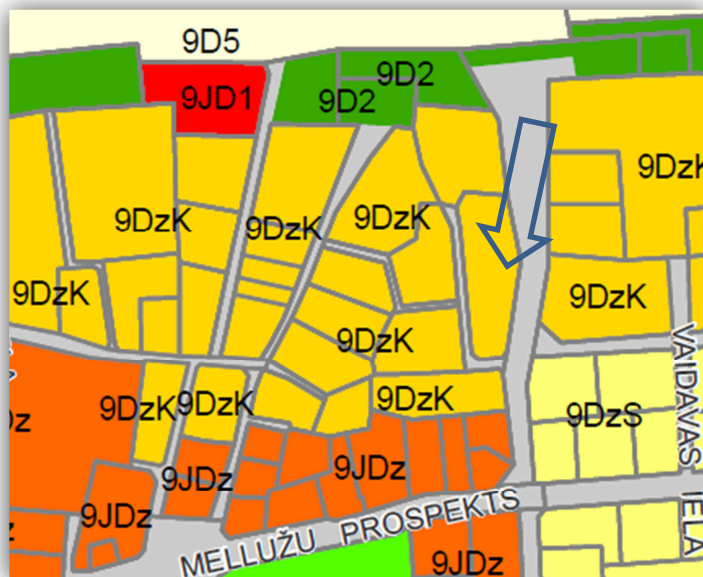
Zemesgabala Nr.2 „**B**” daļā (3131 m<sup>2</sup>) atrodas pamesta pansionāta ēka Upes ielā 2, kadastra apzīmējums 1300 014 2206 002.

Zemesgabala „B” daļas un pansionāta ēkas īpašnieks Maksims Kargins.

2015.gada 11.martā zemesgabala domājamo daļu īpašnieki ir noslēguši vienošanos par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Upes ielā 2 dalītu lietošanu.

Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu darbība (0902).

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



#### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (DzK )
- Jaukta dzīvojamās apbūves teritorija, jaukta dzīvojamās apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (JDz, JDzK)
- Jaukta darījumu apbūves teritorija (JD, JD1, JD2, JD3)
- Dabas teritorija (D2)
- Apstādījumu un atpūtas teritorija (D3)
- Pludmale (D5)
- Satiksmes infrastruktūras teritorija (iela, ceļš, laukums)

*Izkopējums 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”.

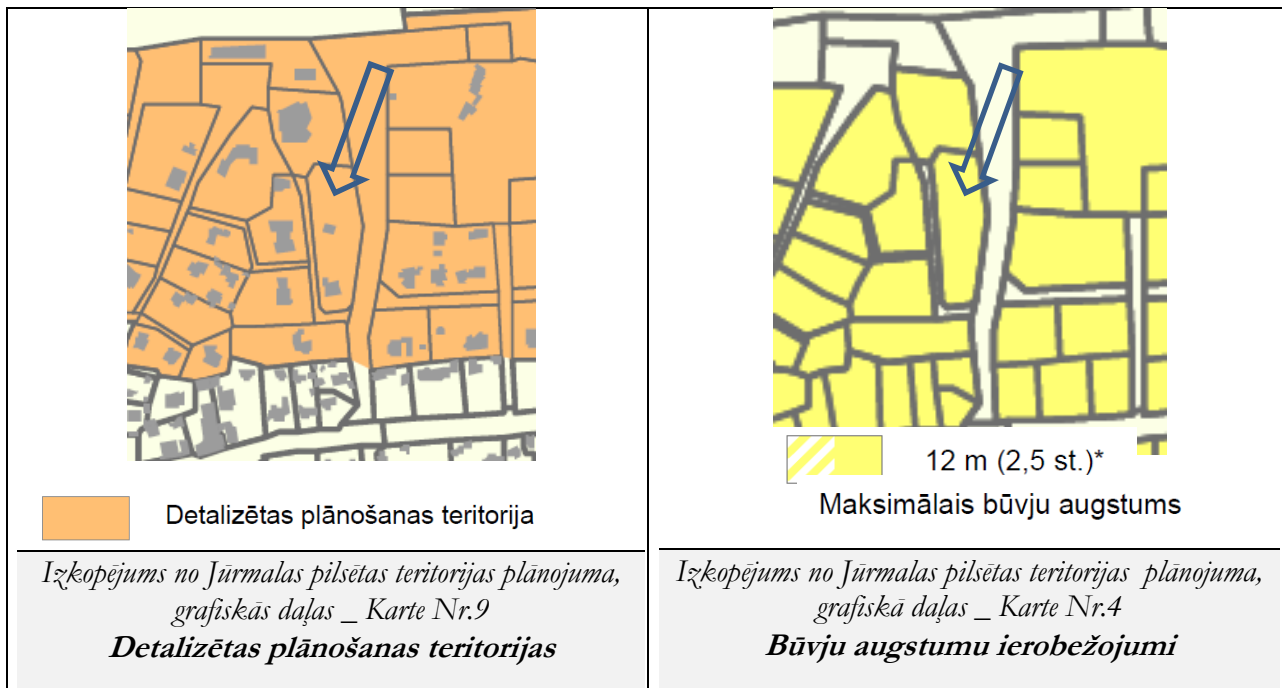
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā.

Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta 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, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK) atļautā izmantošana ir savrupmāja.

Apbūves parametri teritorijā 9DzK.

Zemes vienības vai zemes vienības daļas, kas atrodas teritorijā 9DzK, platība, m <sup>2</sup>	Maksimālais apbūves blīvums	Maksimālais būvju augstums un ēku stāvu skaits
līdz - 1200	20	Atbilstoši grafiskās daļas kartei „Apbūves augstuma ierobežojumi” (2,5 stāvi, 12 metri)
1201 - 1800	15	
Virs 1800	12	



Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu (TIAN) 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma tiek noteikti maksimālie apbūves intensitātes un minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītāji.

Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības Jūrmalas pilsētas teritorijas daļās ir noteiktas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības”.

Saskaņā ar Saskaņā ar TIAN nosacījumiem zemes vienību veidošanai 19.punktu - Jaunveidojamā zemes vienības maksimālās platības ierobežojums neattiecas uz gadījumiem, kad zemes vienību platības, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei „Zemes vienību minimālā platība”, ir nosakāmas detālplānojumā.


TIAN 23.punkts nosaka, ka zemes vienību dalīšana Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā pamatojama vienīgi, izstrādājot detālplānojumu.

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




**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**

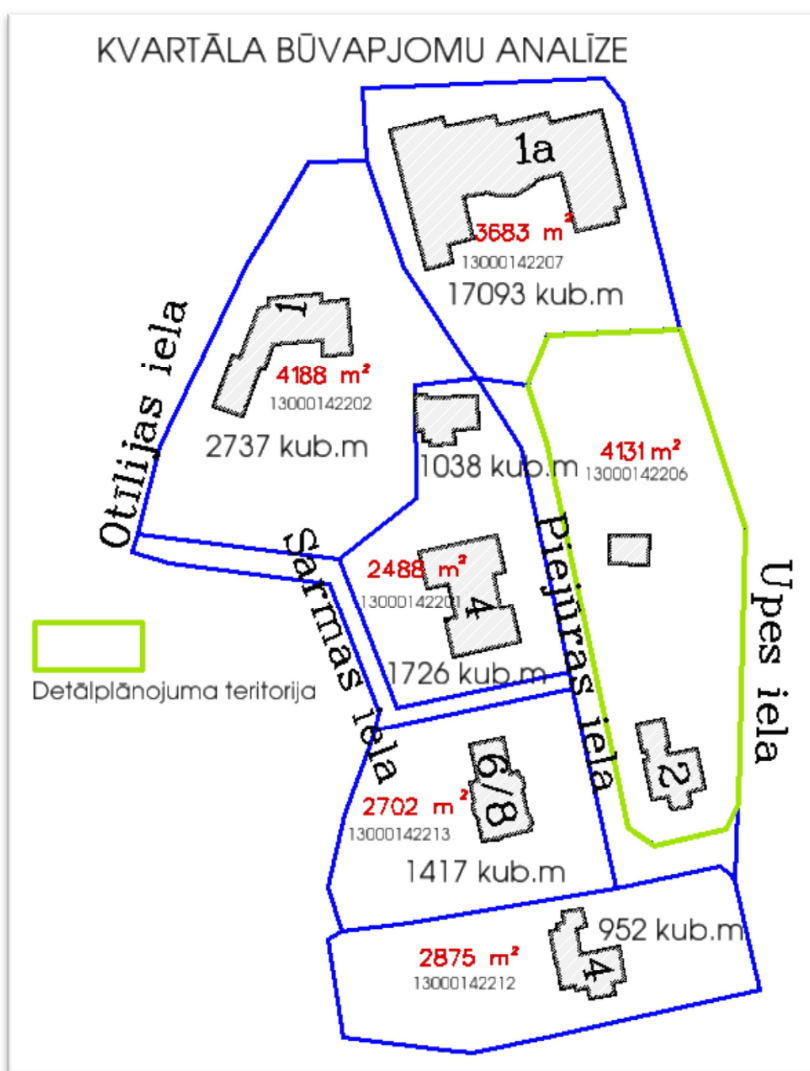
 Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības

*Izkoņejošums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma  
Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi,  
7. Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.*



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) apkārtņē (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.



Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai piegulošās zemes vienības. Esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir no 952m<sup>3</sup> līdz 17093m<sup>3</sup>. Apjomu analīzē tika iekļautas 6 ēkas. Vidējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 4161m<sup>3</sup>. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijas jaunbūvējamās ēkas būvapjoms varētu sasniegt 4993m<sup>3</sup>. Uzrādītie būvapjomu rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no dažādām informācijām (kadastra un cita veida kartēm, kā arī apskatot kvartāla apbūvi dabā). Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānoto ēkas kopējo virszemes būvapjomu, kas veidojas aptuveni 4300m<sup>3</sup>, bet kas plānoti kā dalīti apjomi, no kuriem viens būtu aptuveni 2655m<sup>3</sup>, bet otrs aptuveni

1645m<sup>3</sup>, secināms, ka plānotā apbūve iekļausies Upes ielas kopējā arhitektūras tēlā. Plānotie apjomi precizējami turpmākajā projektēšanas gaitā. Kvalitatīvas apbūves veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.



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

Sarkano līniju aizsargjoslas noteiktas detālplānojuma grafiskajā daļā.

### TERITORIJAS AINAVAS UN APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Zemesgabala „A” daļa (1000 m<sup>2</sup>) un esošā rekonstruētā dzīvojamās ēkas Upes ielā 2, k-1, kadastra apzīmējums 1300 014 2206 001, skats no Upes iela



Skats uz blakus esošo apbūvi Piejūras ielā 1A, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000142207001 no Upes ielas



Zemesgabala „B” daļa (3131 m<sup>2</sup>) plānotā iebrauktuve, piekļūšana plānotajai apbūvei



Esošā pensionāta ēka Upes ielā 2, kadastra apzīmējums 1300 014 2206 002



Skats uz blakus esošo apbūvi Piejūras ielā 1A no detālplānojuma teritorijas



Skats no ziemeļu puses uz esošo ēku Upes ielā 2, kadastra apzīmējums 1300 014 2206 002



Skats uz Piejūras ielu no detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļas



Skats uz apbūvi Piejūras ielā no detālplānojuma teritorijas



Skats uz apbūvi Upes ielā no detālplānojuma teritorijas



Biotopa teritorija zemesgabala ziemeļu daļā

### Transporta un piekļūšana.

Detālplānojuma teritorijai transporta piekļūšana tiek nodrošināta no Upes ielas un Piejūras 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.

Upes iela sarkano līniju robežās ir 20.0 m platumā.

Piejūras iela sarkano līniju robežās ir 12.0 m platumā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Upes iela un Piejūras iela ir E kategorijas ielas.

E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas 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:

- 23 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 23 minūšu laikā ar automašīnu;
- 28 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 35 minūšu laikā ar automašīnu,
- 5 km attālums līdz Majoru administratīvajam centram sasniedzams 5 minūšu laikā ar automašīnu.

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

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

#### **VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS**

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	7311010100
Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602

#### **EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS**

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100

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.

## 1.6. Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums.

### Dokumenta Nr.29/16.

**Biotopu grupa, kurai sniegts atzinums:** ruderāli biotopi, meži un virsāji, piejūras biotopi.

**Pētāmā teritorija:** „Upes iela 2”, kadastra Nr.1300 014 2206, Jūrmala. Teritorijas platība 0,4131 ha.

**Teritorijas apsekojums:** teritorija tika apsekota 2015.gada 17.oktobrī, 2016.gada 28.jūnijā un 11.augustā, saulainās dienās. Apsekošana veikta pēc nejaušības principa izvēloties maršrutu zigzag veidā, šķērsojot pētāmo teritoriju. Apsekošanas ilgums ~ 2 h.

**Teritorijas statuss:** pētāmais zemes gabals atrodas Baltijas jūras Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā.

**Atzinuma pasūtītājs:** Maksims Kargins, 5.Līnija 1a, Jūrmala. Atzinums paredzēts detālplānojuma izstrādei, paredzot savrupmājas izbūvi.

### Vispārīgs pētāmās teritorijas apraksts.

Zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, piejūras kāpu joslā, savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku apbūves zonā. Pēc Jūrmalas pilsētas aktuālā teritorijas plānojuma, zemes gabals ietilpst Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā.

Vides apraksts: teritorijas reljefu veido piejūras kāpas valnis. Kāpa vairākās vietās norakta, centrālā un dienvidu daļa apbūvēta.

Biotopi un augu sugas: teritorijas lielāko daļu veido priežu mežs, kas pēc Latvijas biotopu klasifikatora (Kabucis, 2001), atbilst biotopam “**Priežu sausieņu meži**” (F.1.1.). Koku stāvā dominē parastā priede *Pinus sylvestris*, paaugā sastopama parastā goba *Ulmus glabra*, parastā kļava *Acer platanoides*, parastā liepa *Tilia cordata*. Krūmu stāvs daļēji izcirsts, atjaunojas parastā kļava *Acer platanoides*, parastais pīlādzis *Sorbus aucuparia*, parastais krūklis *Frangula alnus*, vārpainā korinte *Amelanchier spicata*. Zemsedzē vietām sastopama mellene *Vaccinium myrtillus*, brūklene *Vaccinium vitis-idaea*, bieži aug liektā sariņsmilga *Deschampsia flexuosa*, pļavas nārbulis *Melampyrum pratense*, pūkainā zemzālīte *Luzula pilosa*. Sūnu stāvu veido divzobes *Dicranum spp.*, lielā spuraine *Rhytidiadelphus triquetrus*, sausienes skrajlape *Plagiomnium affine*.

Zemes gabala centrālajā daļā atrodas pamesta savrupmāja, dienvidu daļā – apdzīvota savrupmāja. Apbūves platības atbilst biotopam “**Ciemu dzīvojamā apbūve**” (L.2.).

Starp apbūves zonām izveidojusies daļēji atklāta platība, kurā sastopamas nitrofilas, ruderālās vietās augošas augu sugas – podagras gārša *Aegopodium podagraria*, slotiņu ciesa *Calamagortis epigeios*, parastā kamolzāle *Dactylos glomerata*, sīkziedu sprigane *Impatiens parviflora* u.c. Šāda platība atbilst biotopam “**Nezālienes**” (K.2.).

Nezāliene daļēji apaugusi ar kļavām, iestādīta zirgkastaņa, kā arī saglabājušās dažas priedes, veidojot biotopu “**Atsevišķu koku grupa (puduris) nemeža zemēs**” (F.9.2.).

Pamestās ēkas tuvumā saglabājušās vairākas ievērojamu vecumu sasniegušas priedes, kuru diametrs pārsniedz 50 cm. Šādi koki atbilst biotopam “**Atsevišķs lielu dimensiju koks**” (F.9.1.). Dienvidu daļā sastopami ruderāli biotopi kā “**Pagalmi**” (K.9.), “**Dzīvžogi**” (J.6.) un apstādījumi.

Apsaimniekošana: teritoriju veido piejūras kāpas valnis. Kāpa daļēji apbūvēta, vairākās vietās norakta vai saraknāta. Dienvidu daļa nožogota, tiek intensīvi apsaimniekota – ierīkoti zālieni, apstādījumi, saglabājušās dažas atsevišķas priedes. Zemes gabala centrālajā daļā esošā ēka

pamesta. Ēkas tuvumā saglabājušies košumkrūmu un koku stādījumi. Starp apbūves platībām koku stāvs tikpat kā nav saglabājies, zemsedzi veido nezālienu sugas. Meža platībā veikta krūmu stāva izciršana.

Pieguļošā teritorija: zemes gabals atrodas savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku dzīvojamās apbūves zonā, robežojas ar apbūves platībām. Gar teritorijas R un A robežu iet asfaltētas ielas - Upes iela un Piejūras iela. Pēc dabas datu pārvaldības sistēmas "Ozols" datiem, zemes gabala tuvumā neatrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas vai aizsargājamo augu sugu atradnes. Tuvākais īpaši aizsargājamais biotops "Mežainas piejūras kāpas", sākas aptuveni 30 m attālumā no pētāmās teritorijas aiz Upes ielas.

Īpaši aizsargājamas augu sugas: netika konstatētas.

Īpaši aizsargājami biotopi: pēc Eiropas Savienībā aizsargājamo biotopu Latvijā noteikšanas rokasgrāmatas (2.precizētā izdevuma), ar sausu priežu mežu apaugušas piejūras kāpas atbilst Eiropas Savienības nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam „**Mežainas piejūras kāpas**” (2180). Biotops Latvijā sastopams tikai Piejūras zemienē, kur izplatīts samērā reti. Pētāmajā teritorijā aizsargājamam biotopam atbilst ar sausu priežu mežu apaugusi kāpa zemes gabala ziemeļu un austrumu daļā. Biotopa kvalitāte zemes gabala ziemeļu daļā laba. Kvalitāti paaugstina izteikts smilšu (kāpas) valnis, kas apaudzis ar vairākām ievērojamu vecumu un apjomu sasniegušām priedēm, no kurām dažas diametrā ap 1m. Teritorijā augāju veido dabiskiem biotopiem raksturīgas augu sugas. Kvalitāti samazina salīdzinoši lielā antropogēnās ietekmes pakāpe – kāpa daļēji norakta, eitrofikācijas rezultātā vietām izveidojies blīvs krūmu stāvs, teritorija neliela, izolēta, robežojas ar ruderālām, apbūves platībām. Teritorijas austrumu daļā biotopa kvalitāte ļoti zema. Pamežā liels īpatsvars lapu kokiem – gobām, liepām, kļavām, līdz ar to attīstība notiek lapu koku meža virzienā. Zemsedze noēnojuma dēļ reta, veidojas blīvs krūmu stāvs, reljefs daļēji pārveidots.

*Apdraudošie faktori:* aizsargājamā biotopa pastāvēšanu apdraud koku ciršana un zemes izmantošanas mērķa maiņa, iznīcinot vai fragmentējot biotopu, norokot kāpas. Nozīmīgi apdraudošie faktori ir eitrofikācija un sinantropizācija, izmainot meža dabisko struktūru un ieviešoties neraksturīgām augu sugām. Potenciāli biotopu apdraud zālienu un apstādījumu ierīkošana, izmainot dabisko meža struktūru un veģētāciju.

*Labvēlīga aizsardzības statusa nodrošināšanas prasības:* biotopa platības saglabāšana. Pieļaujamā apsaimniekošana – regulāra krūmu stāva retināšana, saglabājot dabiskam biotopam raksturīgas sugas – pīlādžus, krūkļus, ozolus. Nav pieļaujama zālienu un apstādījumu ierīkošana.

Citas bioloģiskās vērtības: ārpus aizsargājamā biotopa platības saglabājušās dažas ievērojamu vecumu un apjomus sasniegušas priedes, kuru diametrs pārsniedz 50 cm. Šādi koki potenciāli var veidoties par dzīvotnēm vai barošanās vietām retām augu un dzīvnieku sugām.

### **Secinājumi un nosacījumi darbības veikšanai:**

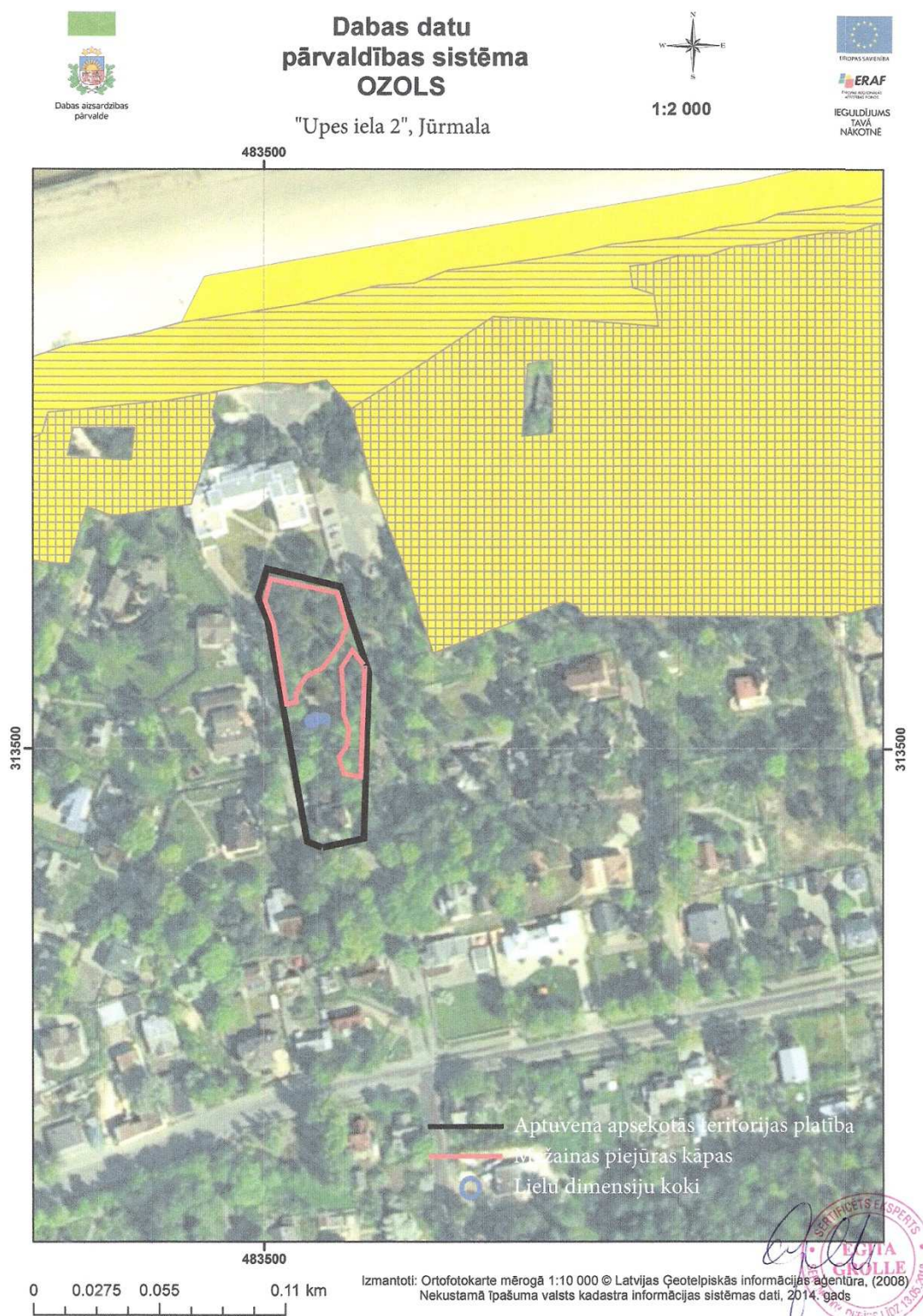
Pētamais zemes gabals atrodas apdzīvotā vietā, savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku apbūves zonā. Teritoriju veido piejūras kāpas valnis, kas daļēji apaudzis ar priežu mežu. Kāpas centrālā un dienvidu daļa apbūvēta.

Kopumā dabiski biotopi veido aptuveni 35%, daļēji dabiski biotopi ~ 15%, bet ruderāli biotopi – aptuveni 55% no kopējās zemes gabala platības.

Teritorijas ziemeļu un austrumu daļā konstatēts ES nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājams biotops "Mežainas piejūras kāpas". Biotopa kvalitāte ziemeļu daļā laba, austrumu daļā – ļoti zema.

Plānotās darbības rezultātā paredzēta savrupmājas izbūve esošās pamestās ēkas vietā zemes gabala centrālajā daļā. Apbūve plānojama ārpus aizsargājamā biotopa platības, nepieļaujot pārējās kāpas erozijas procesa pastiprināšanos. Saglabājamās ēkas tuvumā augošās ievērojamu vecumu un apjomus sasniegušās priedes. Būvniecības darbi veicami nepasliktinot koku stāvokli - netraumējot priežu sakņu sistēmu, stumbrus un zarus.

Aizsargājamā biotopa teritorijā regulāri veicama krūmu stāva izciršana, saglabājot dabiskam biotopam raksturīgas augu sugas – krūklus, pīlādžus, ozolus. Biotopa platībā nav pieļaujama zālienu ierīkošana un apstādījumu veidošana, izmantojot invazīvas augu sugas. Koku ciršana biotopa platībā pieļaujama tikai gadījumā, ja tie apdraud cilvēku dzīvības.



“Upes iela 2”, Jūrmala



**1.7. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.**

Detālplānojuma risinājumi zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā nosaka esošo ēku pārbūves un/vai jaunbūvējamo ēku apbūves nosacījumus, radot ēku īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Apbūves zona veidota tā, lai maksimāli tiktu saglabātas teritorijā esošās dabas un ainaviskās vērtības:

- apbūve plānota ārpus biotopa Mežainas piejūras kāpas teritorijas;
- plānojumā uzradīti vērtīgi un saglabājami koki.



Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemesdzi, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams aizsargjoslu likuma 36.pantā atļauto darbību veikšanai, tas ir ēku un būvju celtniecība vai paplašināšana ir paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā un notiek pilsētas teritorijā un šīs darbības ir saskaņotas ar attiecīgo Valsts vides dienesta reģionālo vides pārvaldi. Biotopa teritorija reljefa izmaiņas nav pieļaujamas. Atļauts veikt zemes reljefa izmaiņas ārpus aizsargājamā biotopa zonas, reljefa izmaiņas nav atļautas tuvāk par 1m no vērtīgo koku stumbra, reljefa organizācijas atbalsta sienas nav atļauts izvietot tuvāk par 3m no vērtīgo koka stumbra

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības. Detālplānojuma ietvaros izstrādātais zemes ierīcības projekts paredz zemesgabala sadalīšanu divās zemes vienībās.

Projektētās zemes vienības			
NR.	Kadastra apzīmējums	Platības no esošajām zemes vienībām kv.m	Plānotā adrese
1.	13000140309	1000	Upes iela 2
2.	13000140310	3131	Upes iela 2A

Apbūves rādītāji zemesgabalā noteikti un detalizēti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK).

Projektētās zemes vienības			Apbūves rādītāji				
NR.	Plānotā adrese	Kadastra apzīmējums	Platība kv.m	Maksimālais apbūves blīvums %	Apbūves intensitāte %	Minimālā brīvā zaļā teritorija %	Maksimālais būvju augstums un ēku stāvu skaits
1.	Upes iela 2	13000140309	1000	20	52	55	2,5 stāvi, 12 metri.
2.	Upes iela 2A	13000140310	3131	12	31	63	

Būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā.

Arhitektonisks akcents - būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgs kompozicionāls elements, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā, un var tikt izmantots kā izeja uz ekspluatējamu jumtu. Akcenta platība pa ārsienas ārējo virsmu ne lielāka kā 20% no pēdējā stāva platības pa ārsienas ārējo virsmu. Arhitektonisks akcents netiek ieskaitīts kopējā stāvu platībā (intensitātes aprēķinā).

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 tuvākā punkta vai atbalsta sienas. Tās pazemes stāva sienas, kurām tiek piebloķētas sienas vai atbalsta sienas atļauts atsegt pilnā sienas augstumā, ja piebloķētā siena vai atbalsta siena neeksponējas vairāk par 0,5m virs esošā vai projektētā zemes līmeņa reljefa augstākajā pusē.

Atļauts veidot virszemes apjomu pārkāres līdz 1,3m virs būvlaides un biotopa teritorijas. Minimālais attālums no projektētās vai esošās zemes virsmas līdz pārkāres apakšējai virsmai virs būvlaides ir 3,5m, bet pārkāres augstums virs biotopa netiek reglamentēts.

Ēku novietnes, 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.

Zemesgabala Upes ielā 2, Jūrmalā un Upes ielā 2A, 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. 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 elektrosadales 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 būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **Gāzes apgāde.**

Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde iespējama no esošā vidēja spiedienu gāzesvada, kas izbūvēts Upes ielā un/vai Piejūras 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.

Katram patērētājam būvprojekta 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 precizējamas 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.

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

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA “Lattelecom” tīkliem zemesgabalā Upes ielā 2, Jūrmalā..

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. Lietus notekūdeņus paredzēts iesusināt zaļajā zonā.

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

### **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””.

### **Ūdensapgāde un kanalizācija**

Plānotajos zemesgabalos būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošiem komunikāciju atzarojumiem Upes ielā un/vai Piejūras ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes būvprojekts izstrādājams saskaņā ar LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”. Kanalizācijas un lietus kanalizācijas būvprojekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”.

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