

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Upes ielā 4, kadastra numurs 1300 014 2212, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādes uzsākšanu, un pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.oktobra lēmumu Nr.521 (protokols Nr.15, 68.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Upes ielā 4, 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", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apspirināšanu"¹ teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ².

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2016.09.12., Nr.4.5.-07/9609);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” nosacījumi (2016.08.12., Nr.4.3.1-1390);
- Latvijas Republikas Veselības ministrijas Veselības inspekcijas nosacījumi (2016.15.12., Nr.5.3-4/35149/739);
- SIA „Jūrmalas Gaismā” nosacījumi (2016.29.11., Nr.5/4.-382);
- SIA „Lattelecom” nosacījumi (2016.28.11., Nr.37.1-10/2218/2212);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi (2016.06.12., Nr.1-2/145);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2016.06.12., Nr.1-2/146);
- AS „Sadales tīkls” nosacījumi (elektroniski parakstīts e-dokuments);
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi (2016.14.12., Nr.27.4-2/3550);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļas nosacījumi (2016.29.11., Nr.1.1-33/5600)

¹ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

² Turpmāk tekstā – TIAN.



- Jūrmalas pilsētas domes Īpašuma pārvaldes Mežsaimniecības nodaļas nosacījumi (nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2016.16.11. vēstuli Nr.14-1/2461, bet nav izsniegti);
- Jūrmalas pilsētas domes Īpašuma pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas nosacījumi (2016.22.11., Nr.1.1-33/5499);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2016.15.12., Nr.4.3.-17/20);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2016.16.12., Nr.14-1/2636);
- Valsts Meža dienest Rīgas reģionālās virsmežniecības nosacījumi (2016.15.12., Nr.VM5.7-7/1045);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2016.23.12., Nr.06-05/3881).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:³

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Oskars Suveizda, 2016.gada 14.septembris);
- Būves tehniskās apsekošanas atzinums (sertificēts būvinženieris Jānis Blumbergs, 2016.gada 04.novembris);
- SIA „Intra MTD” 2016.gada 25.augusta izstrādātais Topogrāfiskais plāns 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 2 karšu lapām: „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).

³ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.



1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.oktobra lēmumu Nr.521 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Upes ielā 4, Jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „izvērtēt esošās dzīvojamās ēkas pārbūves un izvietojuma nosacījumus, un jaunas dzīvojamās ēkas izvietojuma iespējas zemesgabalā, detalizēt apbūves nosacījumus, precizējot apbūves rādītājus un apbūves zonu”.

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

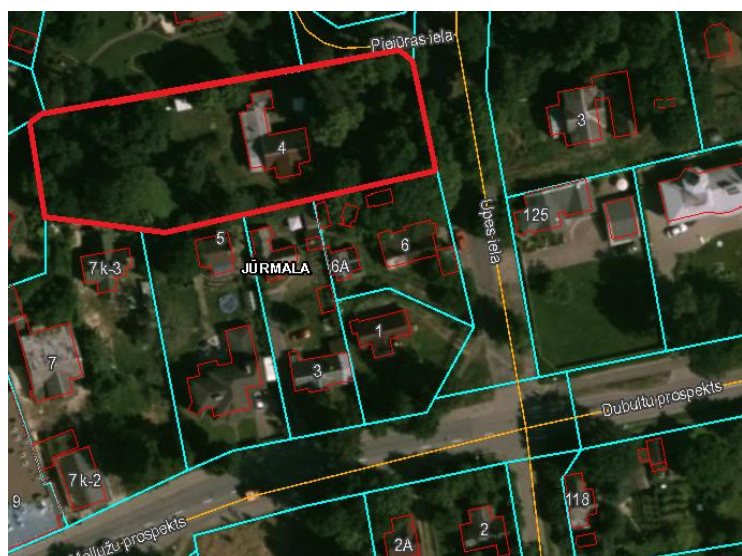
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt Teritorijas plānojuma TIAN, nosakot:

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

1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija 2875m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, kvartālā starp Upes ielu, Sarmas ielu, Otilijas ielu un Mellužu prospektu.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu, rietumu un ziemeļu daļai piekļaujas savrupmāju apbūves teritorijas. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļa robežojas ar Piejūras ielu, beta austrumu daļa robežojas ar Upes ielu.



1attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Detālplānojuma teritorija atrodas 4,5 kilometru attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra. Dienvidrietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu un Pumpuru rajona vietējais pakalpojumu centrs.

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens ar izteiktu paaugstinājumu teritorijas rietumu daļā (iekšzemes kāpa). Saskaņā ar 2016.gada 14.septembra Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumu par detālplānojuma teritoriju, teritorijas rietumu daļā esošais reljefa paaugstinājums 0.06 ha platībā pēc izvietojuma un

⁴ <https://www.kadastrs.lv>



struktūras atbilst Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamam biotopam "Mežainas piejūras kāpas". Detālplānojuma teritorijā īpaši aizsargājams augu sugas netika konstatētas.

Detālplānojuma teritorijā izklaidus atrodas vairāki koki. Galvenokārt detālplānojuma teritorijā ir sastopama parastā priede, mazākā daudzumā parastā kļava, parastais ozols, zirgkastaņa un atsevišķas parastās liepas. 2017.gada 18.janvārī ir saņemts Valsts meža dienesta Rīgas reģionālās virsmežniecības Babītes nodaļas atzinums Nr.B5.1.2-1/9 „Par meža neesamību”⁵.



2. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošais reljefa paaugstinājums.



3. attēls. Skats uz detālplānojuma teritorijas reljefa paaugstinājumu un teritorijas dienvidu robežai pieguļošo apbūvi. Nepieciešami pasākumi kāpas stiprināšanai.

Visa detālplānojuma teritorija ir antropogēni ietekmēta. Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā atrodas vēsturiska dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 014 2212 001. Teritorijā esošās ēkai ir 2 stāvi, ēkas apbūves laukums – 198, m², ēkas virszemes būvtilpums – 713 m³. Teritorijā esošais pagalmis ir labiekārtots, tajā atrodas celiņi, dekoratīvie stādījumi, mehāniskais sūknis, detālplānojuma teritorijā izveidots zālājs.



4. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve.



5. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve.

Latvijas PSR Jūrmalas pilsētas Tautas deputātu padomes izpildu komitejas Tehniskās inventarizācijas birojs 1991.gada 2.augustā sniedzis izziņu Nr.08/124 par namīpašumu Jūrmalā, Upes ielā 4. Sniegtajā izziņā minēts,

⁵ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.



ka, detālplānojuma teritorijā atradusies palīgceltne – lapene. Lapene uzrādīta arī izziņai pievienotajā inventarizācijas plānā, tā atradusies teritorijas rietumu daļā, vietā, kur šobrīd atrodas biotops “Mežainas piejūras kāpas”. Lapenes atrašanās vietā ir saglabājušies pamati. Ņemot vērā, ka lapenes pamati vēl aizvien ir saglabājušies, zemesgabala īpašnieks vēlas esošo pamatu vietā atjaunot labiekārtojuma elementu - lapeni.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no teritorijas ziemeļu robežai pieguļošās Pašvaldības ielas - Piejūras ielas, sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijas tuvumā ir 12 metri. Ielai ir asfalta segums. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli.

Detālplānojuma teritorijas austrumu robežai piekļaujas Upes iela, sarkano līniju platums no 16 metriem līdz 20 metriem. Ielai ir asfalta segums un izbūvēta ietve Upes ielas nepāra numuru pusē. Upes iela kalpo gājēju piekļuvei ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas esošajai pludmalei. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli, ielu apgaismojums.

Piejūras iela un Upes iela atbilstoši Teritorijas plānojumam ir E kategorijas ielas. E kategorijas iela ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šīs kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām.



6.attēls. Skats uz detālplānojuma teritorijai pieguļošo Piejūras ielas daļu.



7. attēls. Skats uz Piejūras ielas turpinājumu ziemeļu virzienā.

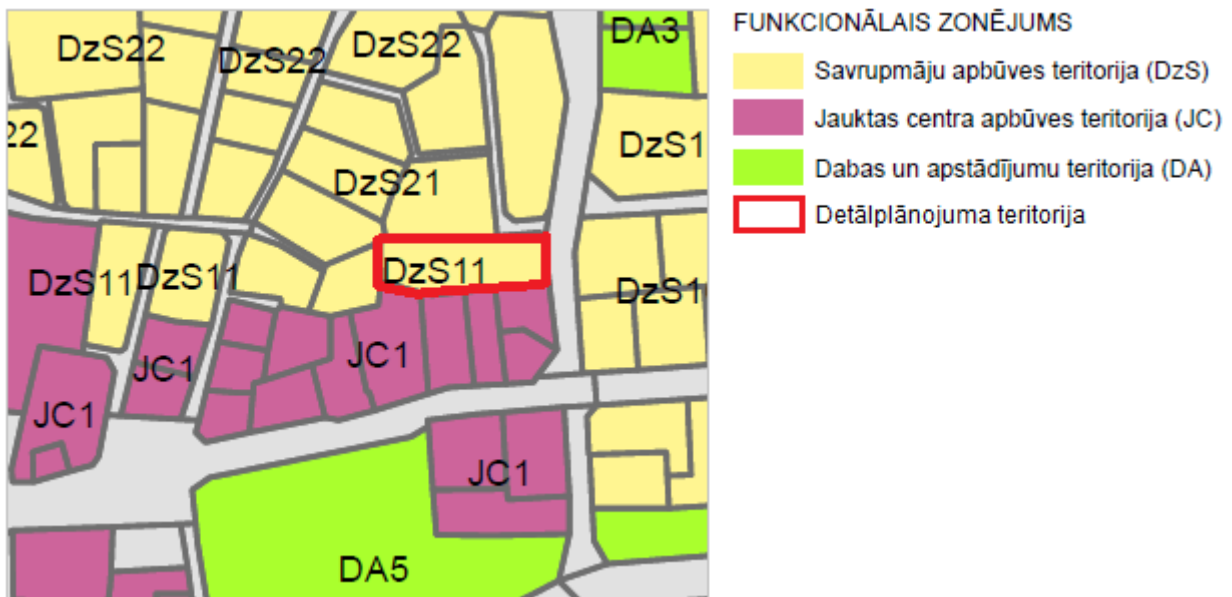


8. attēls. Esošā iebrauktuve teritorijā no Piejūras ielas.



9. attēls. Ieeja detālplānojuma teritorijā no Upes ielas.

1.5 JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI



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

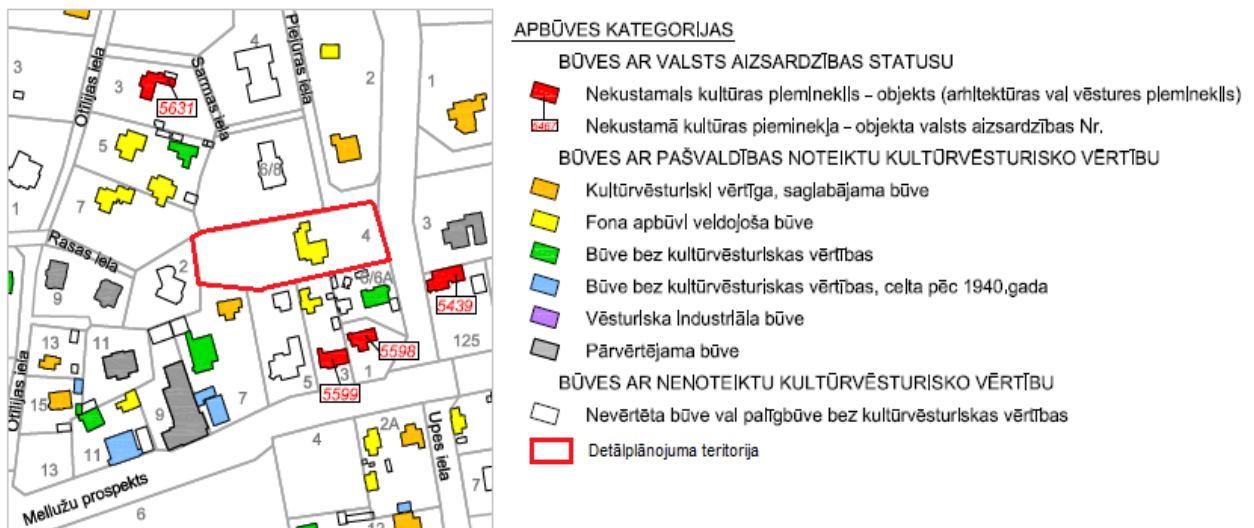
Zemesgabals Upes ielā 4, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS11), Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 242.punkts nosaka, ka "Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīves veidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un viesnīcu apbūve".

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11) atļautā izmantošana, atbilstoši TIAN 243.punktam, ir vasarnīcu apbūve (11002), atbilstoši TIAN 244.punktam, ir savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un

dvīņu māja. Atbilstoši TIAN 245.punktam, funkcionālajai zonai (DzS11) noteiktais teritorijas palīgizmantošanas veids ir labiekārtota publiskā ārtelpa (24001), atbilstoši TIAN 246.punktam, teritorijā noteiktais palīgizmantošanas veids ir publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 31%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 63%.



11. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 7.Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā - „Vaivaru - Asaru - Mellužu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Teritorijā esošā dzīvojamā ēka, atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” ir fona apbūvi veidojoša būve. Vēsturisko fona apbūvi veidojošu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kas veido Jūrmalas tradicionālo pilsētībūvniecisko struktūru (TIAN 2482.punkts). To izmantošanai jāievēro šādas prasības:

- TIAN 2482.1.punkts - *būves atļauts pārbūvēt, atjaunojot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus;*
- TIAN 2482.2. punkts - *verandas aizliegts siltināt no ārpuses;*
- TIAN 2482.3.punkts - *lēmumu par to, vai būve ir nojaucama, pieņem, izvērtējot būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas materiālus un nojaukšanas ietekmi uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi.*

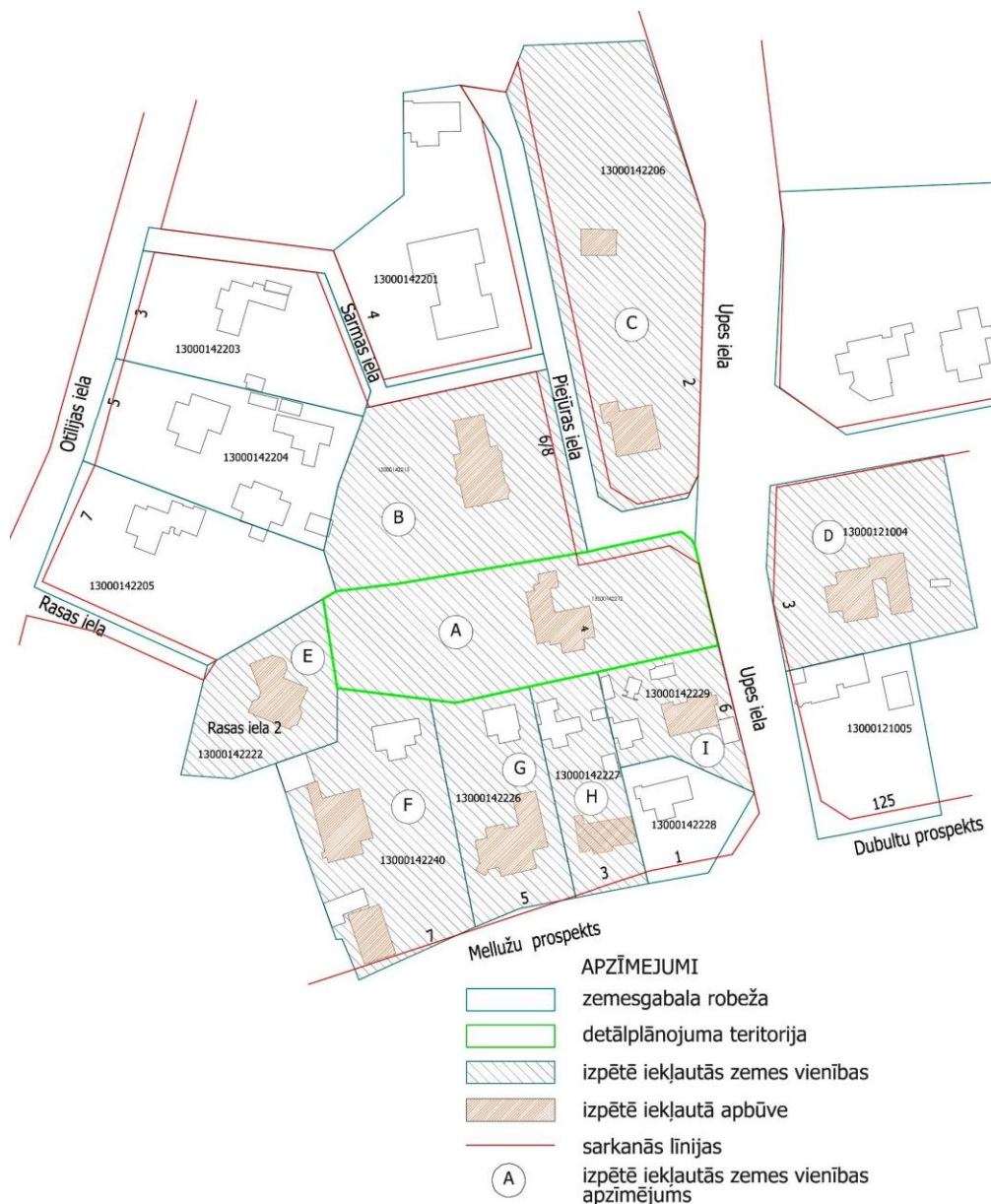
Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar TIAN 2468.punkta prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

- TIAN 2468.1.punkts - *ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);*
- TIAN 2468.2.punkts - *ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;*
- TIAN 2468.3.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 2468.4.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 D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.



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

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Upes iela 4, Jūrmala	13000142212	713 m ³
2	B	Piejūras iela 6/8, Jūrmala	13000142213	1417m ³
3	C	Upes iela 2, Jūrmala	13000142206	280m ³



<i>Nr.p.k.</i>	<i>apzīmējums plānā</i>	<i>adrese</i>	<i>kadastra numurs</i>	<i>ēkas būvtilpums</i>
				1116m ³
4	D	Upes iela 3, Jūrmala	13000121004	1313m ³
5	E	Rasas iela 2, Jūrmala	13000142222	1848 m ³
6	F	Mellužu pr.7, Jūrmala	13000142240	1262 m ³ 321 m ³
7	G	Mellužu pr.5, Jūrmala	13000142226	1567 m ³
8	H	Mellužu pr.3, Jūrmala	13000142227	260 m ³
9	I	Upes iela 6, Jūrmala	13000142229	130m ³
kopā				10227 m ³
Vidējais aprēķina teritorijas būvtilpums				930m ³
20% apjoma palielinājums				186m ³

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos būvapjomus tikta veikta būvapjomu analīze, būvapjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai piegulošās zemes vienības. Esošo ēku būvapjomi šajā teritorijā ir nevienmērīgi no 130m³ līdz 1848m³. Būvapjomu analīzē tika iekļautas 11 ēkas. Vidējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā - 930m³, 20% palielinājums - 186m³, vidējais būvapjoms ar 20% apjoma palielinājumu - 1116m³. Detālplānojuma teritorijai piegulošajam zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā, 2016.gada 21.aprīlī Jūrmalas pilsētas dome ar lēmumu Nr.180 „Par detālplānojuma izstrāde uzsākšanu zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā” uzsāka detālplānojuma izstrādi. 2016.gada 16.decembrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.662 „Par detālplānojuma zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā, nodošanu publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai”. Izstrādātajā redakcijā (informācija www.geolatvija.lv) ir veikta piegulošo teritoriju esošo ēku būvapjomu analīze. Saskaņā ar veikto izpēti zemesgabalā Upes ielā 2, Jūrmalā, vidējais būvapjoms ar 20% apjoma palielinājumu sastāda 4993 m³, noteikto būvapjomu paredzēts sadalīt divos apjomos 2655m³ un 1645m³, tātad vidējais jaunbūvējamo ēku būvapjoms šajā zemesgabalā sastāda $(2655\text{m}^3 + 1645\text{m}^3) : 2 = 2150 \text{ m}^3$. Balstoties uz kvalitatīvas apbūves veidošanu uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, tiek noteikts, ka zemesgabalā Upes ielā 4, Jūrmalā, jaunbūvējamais ēkas būvapjoms ir 1633 m³. Tas ir vidējais būvapjoms starp noteikto būvapjomu detālplānojumā zemesgabalam Upes ielā 2, Jūrmalā, un Upes ielā 4, Jūrmalā, $(2150\text{m}^3 + 1116\text{m}^3) : 2 = 1633 \text{ m}^3$. Plānotie apjomi precizējami turpmākajā projektēšanas gaitā.

1.6. DETĀLPLANOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Upes ielā 4, Jūrmalā, nosaka savrupmāju apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Risinājumi paredz teritorijā esošās dzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums 1300 014 2212 001 pārbūvi ar ēkas novietnes maiņu un jaunas dzīvojamās ēkas un saimniecības ēkas būvniecību.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zonu veido būvlaide, kura noteikta, atbilstoši TIAN 102.1. punktam 3 metru attālumā no Upes un Piejūras ielu sarkanajām līnijām un plānotā apbūves līnija, kas noteikta pa Eiropas savienības biotopa “Mežainas piejūras kāpas” robežu un



4 metru attāluma no kaimiņu zemesgabalu robežām. Tā kā apbūves zona veidota tā, lai maksimāli tiktu saglabātas teritorija esošās dabas un ainaviskās vērtības: apbūve plānota ārpus biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijas, zemesgabalā nav meža zemes un ir uzrādīti teritorijā saglabājami koki, uzskatām, plānošanas dokumenta realizācijai nav paredzama būtiska ietekme uz vidi ne detālplānojuma teritorijā, ne pieguļošajās teritorijās.

Veicot ēkas ar kadastra Nr. 1300 014 2212 001 pārbūvi, pieļaujams tās apjoma pārvietošana zemesgabala priekšpagalmā, tuvāk Upes ielai Vēsturiskā ēka tiktu celta no jauna, gan konstruktīvi, gan attīrot no liekiem uzslāņojumiem, bet saglabājot ēkas tēlu, raksturu un detaļas. Par esošās ēkas tehnisko stāvokli ir saņemts sertificēta būvinženiera Jāņa Blumberga atzinums „Būves tehniskās apsekošanas atzinums”⁶ Atbilstoši sniegtajam atzinumam „būves konstrukciju tehniskais stāvoklis novērtēts daļēji apmierinoši, ka arī pamatiem un jumta segumam, neapmierinoši”⁷. Jaunā apbūve izvietojama aiz vēsturiskās apbūves, tai iekļaujoties pilsētbūvniecības pieminekļa un apkārtējai apbūvei atbilstošajā apjoma un telpiskajā veidolā.

Apbūves rādītāji teritorijā noteikti atbilstoši teritorijas plānojuma prasībām: apbūves augstums 12 metri, 2,5 stāvi, noteikts atbilstoši TIAN 247.punktam; apbūves blīvums 20%, noteikts atbilstoši TIAN 247.punktam. TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā ir 52%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 55%. Palīgēku stāvu skaists atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam – 1,5 stāvi.

Labiekārtojumu plānot Mellužu rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunū, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvniecības darbus, saglabājami teritorijā esošie vērtīgi koki. 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 izvietošānu 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 koka augšanu un dabisko attīstību;
 - mainīt vides apstākļus – ūdens režīmu un koku barošanās režīmu u.c. (t.sk. – plānot jaunu apbūvi).

Detālplānojuma risinājumi pieļauj Eiropas nozīmes biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijā uz dabā esošajiem pamatiem izbūvēt labiekārtojuma elementu - lapeni. Lapenes apbūves laukums nedrīkst pārsniegt esošo pamatu izmērus, nav pieļaujama pagraba izbūve zem tās. Būvniecības procesā nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa.

⁶ Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – CITI DOKUMENTI.

⁷ „Būves tehniskās apsekošanas atzinums”, būvinženieris J.Blumbergs.



Veicot žoga izbūvi, gar teritorijas dienvidu robežu, vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml*.

Veicot būvniecības darbus teritorijā:

- jānorobežo koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā veicot rakšanas darbus;
- saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;

Sadzīve atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gar būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

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.

Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100 (visa teritorija)
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300 (visa teritorija)
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602 (visa teritorija)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100 (apm. 101kv.m.)

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 risinājumi teritorijā tiks precizēti 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

Elektronisko sakaru tīklu pieslēgums veidojams no Piejūras ielā esošās SIA „Lattelecom” elektronisko sakaru tīklu kanalizācijas akas. Esošā sakaru kabeļu kanalizācijas aka nedrīkst atrasties zem projektētās iebrauktuves.

Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā Upes ielā 4, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadišana ir paredzama no (uz) esošiem komunikācijām Upes 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 Upes 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 Piejūras 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 detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 30kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Elektroietaišu pārņemšanu paredzēt atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem.



Vietas elektrolīniju pievadītiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kas jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju noteikumi". Inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība jāveic saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta noteikumiem Nr.982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika", Ministru kabineta noteikumiem Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi", Enerģētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24.pantu.

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 ūdensnecaurlaidīgas 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 "Dzīvojamā un publisko ēku apkure un ventilācija".