

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Kāpu ielā 77, kadastra Nr.1300 014 0301, Jūrmalā, uzsākta pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 10.jūlija lēmumu Nr.360 (protokols Nr.11, 42.punkts) "Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 77, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes tika uzsākta atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas plānošanas dokumentiem" (34.1.punkts) 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) prasībām.

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 brīdi 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. Ievērojot to, ka kārtību iesākto plānošanas dokumentu turpināšanai pēc normatīvā regulējuma maiņas nosaka Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628, nav nepieciešams grozīt ar 2014.gada 10.jūlija lēmumu Nr.360 apstiprināto darba uzdevumu.

Detālplānojuma projekts izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") daļas plānojums, detalizējot un konkretizējot tajā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, nosakot prasības katras zemes vienības izmantošanai un apbūvei.

Jūrmalas pilsētas dome 2016.gada 24.martā pieņēma lēmumu Nr.138 (protokols Nr.4, 1.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu apstiprināšanu” un izdeva Saistošos noteikumus Nr.8 (protokols Nr.4, 2.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu". Paziņojums par pašvaldības teritorijas plānojuma apstiprinu un pašvaldības saistošo noteikumu izdošanu tika publicēts 2016.gada 4.aprīļa oficiālā izdevuma "Latvijas Vēstnesis" numurā . Pašvaldības teritorijas plānojums stājas spēkā nākamajā dienā pēc attiecīgā paziņojuma publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" (Teritorijas attīstības plānošanas likuma 25.panta 2.punkts). Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu 2016.gadam īstenojami no 2016.gada 9.septembra.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu 2016.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2494.punkts nosaka, ka „Pašvaldība ir tiesīga apstiprināt detālplānojumus, kuru izstrāde uzsākta saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr. 42 "Pa Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu") prasībām, un kuru risinājumi neatbilst šo noteikumu prasībām, viena gada laikā pēc šo noteikumu spēkā stāšanās", tas ir līdz 2017.gada 4.aprīlim.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīlā noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 “Noteikumi par pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu¹.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Latvijas Republikas Vides ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes nosacījumi (2014.28.08., Nr.4.5.-07/5529);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi” nosacījumi (nosacījumi pieprasīti ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2014.31.07. vēstuli Nr.14-1/2564, bet nav izsniegti. Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumu Nr.628 62.punkts nosaka, ka, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskās intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.);
- Latvijas Republikas Veselības ministrijas Veselības inspekcijas nosacījumi (2014.20.08., Nr.10-4/20209/554);
- SIA „Jūrmalas Gaismas” nosacījumi (2014.12.08., Nr.5/4.222);
- SIA “Lattelecom” nosacījumi (2014.05.08., Nr.36-21/2218/1736);
- SIA „Jūrmalas ūdens” nosacījumi (2014.05.08., Nr.1-2/106);
- SIA “Jūrmalas ūdens” nosacījumi par meliorācijas sistēmu (2014.04.08, Nr.1-2-3/104);
- AS “Sadales tīkls” nosacījumi (2014.14.08., Nr.30KI20-02.02/1682);
- AS „Latvijas Gāze” nosacījumi (2014.20.08., Nr.27.4-2/3442);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Būvniecības nodaļas nosacījumi (2014.04.08., Nr.1.1-33/3825);
- Jūrmalas pilsētas domes Pilsētsaimniecības pārvaldes Pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļas nosacījumi (2014.05.08., Nr.1.1-33/3832);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļas nosacījumi (2014.06.08., Nr.4.3-17/35);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas nosacījumi (2014.08.09., Nr.14-1/2814);
- Valsts Meža dienests Rīgas reģionālās virsmežniecības nosacījumi (2014.04.09., Nr.VM5.7-7/880);
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumi (2014.28.08., Nr.06-05/2189).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas ekspert atzinums (sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2014.gada 7.oktobris);
- Meža inventarizācija (inventarizācijas veicējs Aivars Lācis, SIA “Mežierīcība”, 2016.gada 20.jūlijs);

¹ Turpmāk tekstā – Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums

- SIA „Intra MTD” 2013.gada martā izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Baltijas 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 4 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”, „Ielu šķērsprofili” un „Transporta kustības shēma”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem, teritorijas situācijas raksturojuma materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt esošās apbūves pārbūves un jaunas apbūves izvietojuma iespējas, nosakot maksimālos apbūves rādītājus zemesgabalā – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, precizēt Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

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

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

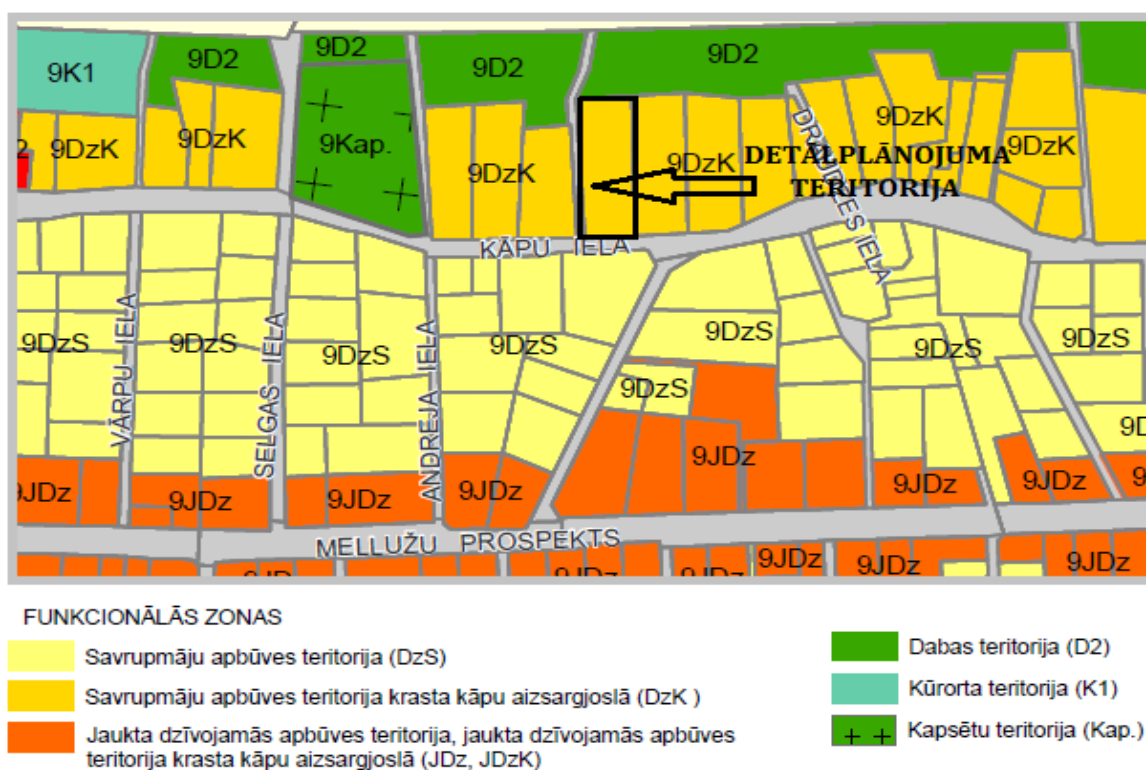
Detālplānojums detalizēt Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

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

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

Zemesgabals Kāpu ielā 77, Jūrmalā, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzS), Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā, detalizētās plānošanas teritorijā, aizsargjoslā ap kapsētu un daļēji Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē.



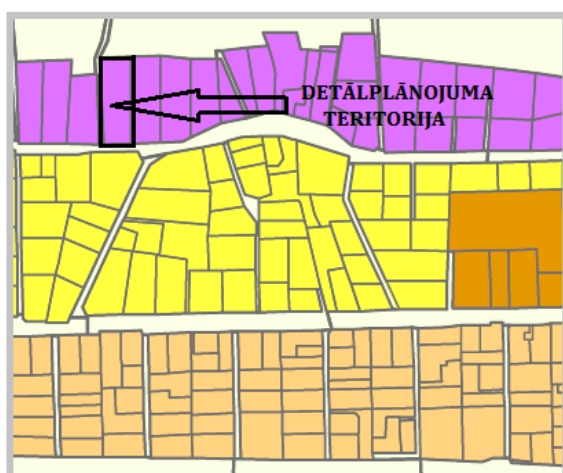
1.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos² Savrupmāju apbūves teritorijas krasta kāpu aizsargjoslā ir noteiktas pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru.

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK), atļautā izmantošana ir savrupmāja. Apbūves rādītāji saskaņā ar TIAN prasībām:

maksimālais apbūves blīvums (TIAN 331.2.punkts 8.tabula)	12 %
maksimālā apbūve intensitāte (TIAN 169.punkts 6.tabula)	31 %
minimāla brīvā zaļā teritorija (TIAN 169.punkts 7.tabula)	63 %
būves augstus un stāvu skaits (atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļas kartei - Apbūves augstuma ierobežojumi)	12 m, 2,5 stāvi

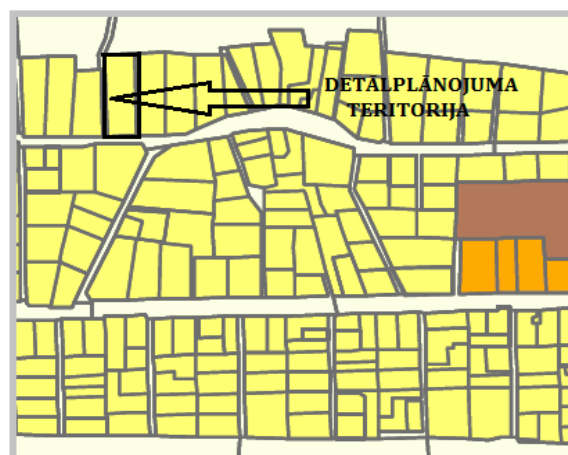
² Turpmāk tekstā - TIAN



Maksimālais apbūves blīvums

30%* 20%* Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem
25% 15%

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



Maksimālais būvju augstums

Nenosaka 15 m (3,5 st.)*
12 m (2,5 st.)* 20 m (5 st.)*

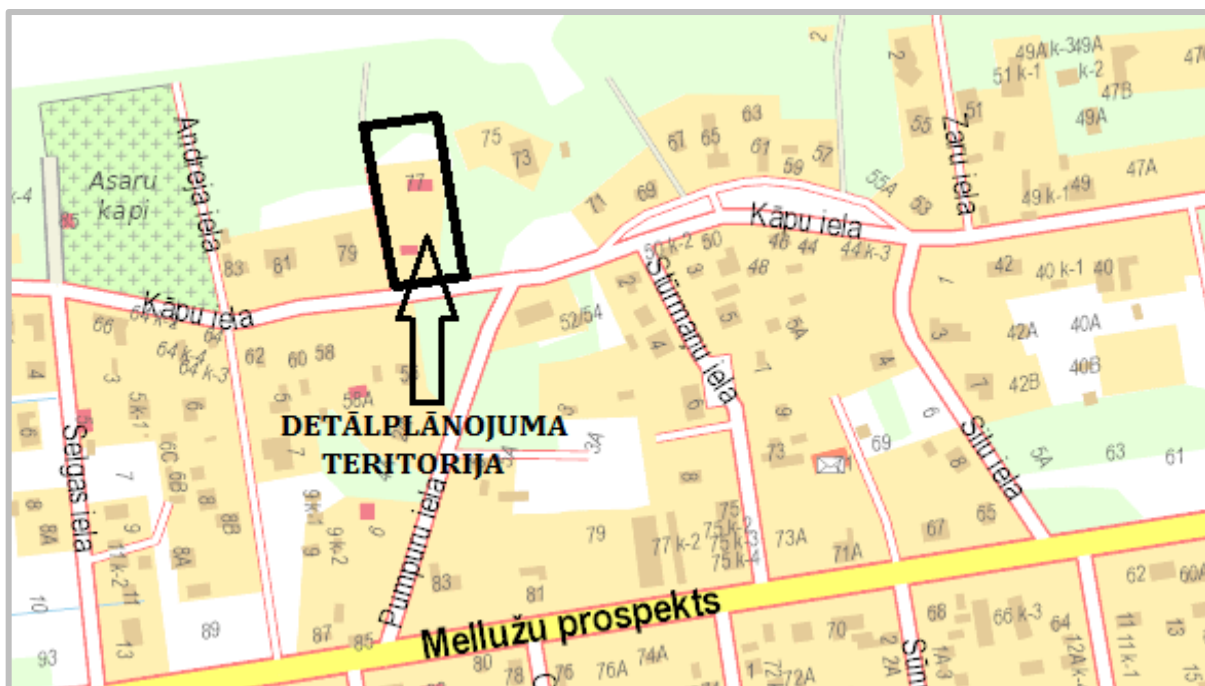
3.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa –Apbūves augstuma ierobežojumi.

Detālplānojuma teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija 5412m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mēlužu rajonā, teritorijā starp Kāpu ielu, Draudzes ielu, Vītoli ielu un kāpām. Austrumu, dienvidu un rietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas blīva savrupmāju apbūve, ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Rīgas jūras līcis, teritorijas ziemeļu daļai pieguļ ar priežu mežu apaugusi kāpu josla.



4.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.



5.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.

Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Jaunā apbūve ir ievērojami lielāka par vēsturisko apbūvi. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Kāpu ielas apbūvi jūras pusē raksturo platībā lieli zemes gabali, kuri robežojas ar priekškāpu un pludmali. Apbūves kvartālā, kurā atrodas detālplānojuma teritorija, zemesgabali ir saglabājuši saglabājis savas vēsturiski izveidojušās zemesgabala robežas, kādas tās bija noteiktas 20.gadsimta sākumā. Zemesgabali nav sadalīti. Apbūves izvietojumam Kāpu ielas jūras pusē ir divas būvlaides. Pirmajai būvlaidei raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrai – apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošās kāpu reljefa un meža ainavas priekšrocības.



6.Attēls. Apbūve detālplānojuma teritorijai blakus esošajā zemesgabalā Kāpu ielā 52.



7.Attēls. Apbūve detālplānojuma teritorijai blakus esošajos zemesgabalos Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 71.

Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m ²)
Kāpu iela 77, Jūrmala	1300 014 0301	5412

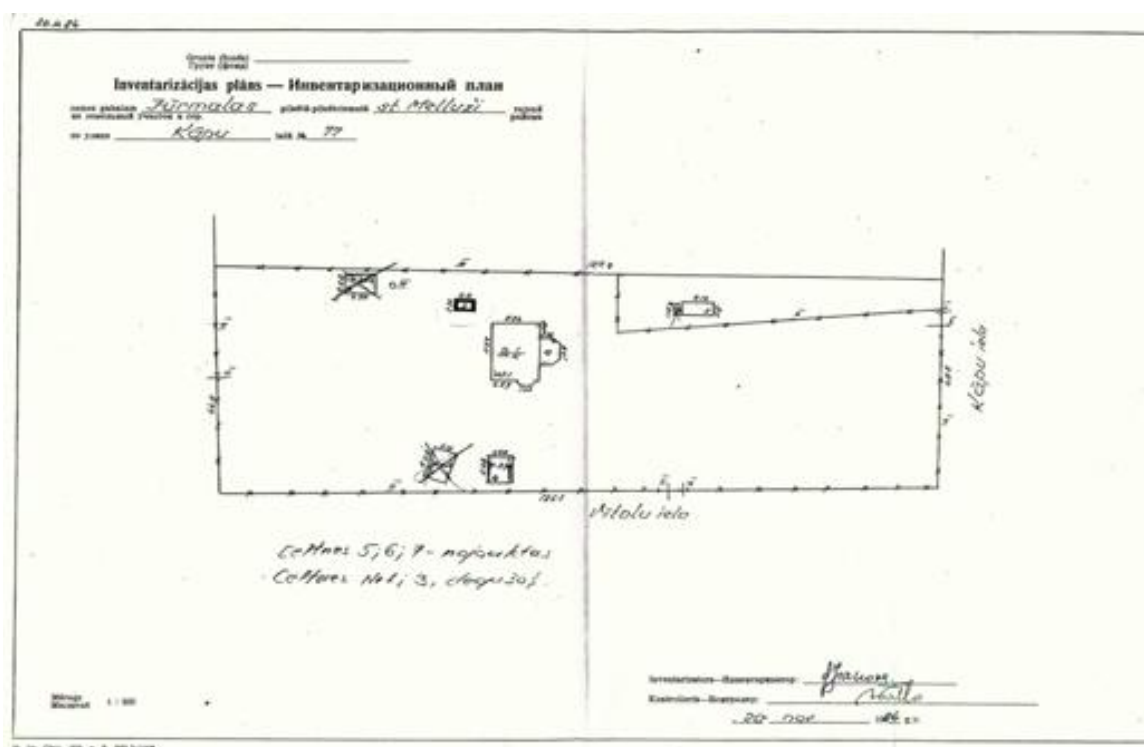
Detālplānojuma teritorijai ir taisnstūrveida forma, teritorijas reljefu veido pauguri ar ieplaku teritorijas vidus daļā. Teritorija ir apbūvēta un antropogēni ietekmēta, teritorijas vidus daļā atrodas dzīvojamā ēka, teritorijā ierīkoti apstādījumi, akmens bruģa laukumi, trepes, teritorijas dienvidu daļā sastādīti krāšņumaugi. Ēkai ir 2,5 stāvi, izbūvēts pagrabstāvs. Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (12.08.2013.) esošās ēkas apbūves laukums sastāda 512.3 m^2 , būvtilpums - 4089 m^3 , pagraba stāva platība - 408.8 m^2 .



8.Attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve.



9.Attēls. Detālplānojuma teritorija.



10.Attēls. 1984.gada 20.novembra inventarizācijas plāns zemes gabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 77.

Zemesgabals vēsturiski ir bijis apbūvēts, uz tā atradušās 6 ēkas, par ko liecina izkopējums no 1984.gada 20.novembra Inventarizācijas lietas plāna zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 77. Detālplānojuma teritorijā atradies arī vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis “dzīvojamā ēka” (aizsardzības numurs 5528), kas pēc ugunsgrēka 1999.gadā tika izslēgts no pieminekļu saraksta.

Saskaņā ar sertificētas ekspertes sugu un biotopu aizsardzības jomā Egītas Grolles 2014.gada 7.oktobra atzinumu, detālplānojuma teritorijā sastopams Eiropas Savienības aizsargājamais biotops “Mežainas piejūras kāpas”, biotopa kvalitāte detālplānojuma teritorijā ir zema un ļoti zema. Saskaņā ar atzinumā sniegto informācija,

plānotā apbūve neradīs negatīvu kaitējumu dabas videi bioloģiskās daudzveidības ziņā, jo apbūve plānota esošu ēkas pamatu vietā, ārpus aizsargājamā biotopa platības.

Saskaņā ar 2016.gada jūlijā veikto Meža inventarizācijas, detālplānojuma teritorijā atrodas meža zeme ar kopējo platību 0.22 ha.

Pieklūšana

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Vītulu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Vītulu iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanas un pieklūšanas funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām.

Vītulu iela nodrošina savienojumu ar pludmali.



11.Attēls. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Vītulu iela.

Kvartāla apjoma analīze

Saskaņā ar TIAN 128.punktu, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā). Jaunbūvējamo ēku apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos būvapjomus, būvapjomu analīzē tika iekļautas detālplānojuma teritorijai pieguļošās zemes vienības un zemes vienības ielas pretējā pusē, kuru apjomi vizuāli ietekmē detālplānojuma teritoriju.

Esošo ēku būvapjomi aprēķina teritorijā ir no 406 m³ līdz 4089 m³. Kopējā analīzē tika iekļautas 7 ēkas. Kopējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 11 210 m³. Saskaņā ar TAIN 128.2.apakšpunktu (pieļaujamais jaunbūvējamās ēkas apjoms var pārsniegt esošo ēku būvapjomus par 20%), un veikto apjomu analīzi, detālplānojumā ir noteikts, ka maksimālais jaunbūves būvapjoms nedrīkst pārsniegt 1921 m³ ((11 210 m³ / 7) + (20% no 1601 m³) = 1601 m³ + 320 m³ = 1921 m³). Veiktā apjoma analīze, atbilstoši TIAN 128.punktam, ir attiecināma uz jaunbūvējamām ēkām.

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Kāpu iela 79, Jūrmala	1300 014 0204	2079 m ³
2	B	Kāpu iela 77, Jūrmala	1300 014 0301	4089 m ³
3	C	Kāpu iela 73, Jūrmala	1300 014 0303	2242 m ³
4	D	Kāpu iela 71, Jūrmala	1300 014 0304	850 m ³
5	E	Kāpu iela 69, Jūrmala	1300 014 0305	518 m ³
6	F	Kāpu iela 56, Jūrmala	1300 014 1207	1026 m ³
7	G	Kāpu iela 52/54, Jūrmala	1300 014 1301	406 m ³
Kopējais kvartālā būvtilpums				11 210 m ³
Vidējais kvartālā būvtilpums				1601 m ³
Apjoma palielinājums				320 m ³

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
Maksimālais jaunbūves apjoms				1921 m ³



12. Attēls. Kvartāla būvtilpumu analīze.

1.5.DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Apbūve

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

Detālplānojuma risinājums paredz detālplānojuma teritorijā esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi un jaunas ēkas būvniecību zemesgabala DA daļā. Plānotā apbūve koncentrēta vēsturiskās apbūves un pagalma vietā, ārpus meža zemes un biotopa „Mežainās piejūras kāpas” teritorijas. Plānotās ēkas apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 100m² platību, apbūve plānojama bez pagraba stāva.

Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam. Pieļaujamais apbūves blīvums – 12%, stāvu skaits – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5) un maksimālais ēkas augstums – 12 metri. TIAN 169.punkts nosaka, ka atkarībā no zemesgabalu blīvuma un apbūves augstuma, tiek noteikta

maksimālā apbūves intensitāte un minimālās brīvā zaļās teritorijas rādītāji. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālplānojuma teritorijā - 31%, minimālā brīvā zaļā teritorija - 63%.

Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūve izvietojuma zonu veido būvlaide, apbūves līnija un plānotā Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide. Apbūves līnija tiek noteikta neskarot detālplānojuma teritorijā esošā Eiropas Savienības biotopa "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemes teritorijas, tādā veidā nodrošinot biotopa un meža teritorijas saglabāšanu. Jaunā apbūve izvietojama tādā attālumā no noteiktās būvlaides un apbūves līnijas, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot aizsargājamā biotopa un meža zemes teritorijā.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija precizē Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidi. Būvlaides precizēšanu pieļauj TIAN 180.punkts, kurš nosaka, ka *būvlaidi var precizēt detālplānojumā*. Esošā Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide ir novilkta tā, ka tiek skarta zemesgabalā esošā apbūve un izbūvētās inženierkomunikācijas. Precizētā Rīgas jūras līča piekrastes būvleide zemesgabala ziemeļu daļa noteikta tā, lai netiktu skarta Eiropas Savienības biotopa "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemes teritorijas. Tādā veidā saglabājot Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides mērķi – aizsargāt kāpu reljefu un meža teritorijas krasta kāpu joslā.

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

Labiekārtojums

Labiekārtojumu detālplānojuma teritorijā plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā. Esošajā meža zemē saglabāt meža zemsedzi (mellenes, sūnas, u.c.), to atjaunojot izmantot priežu mežam raksturīgās augu sugas. Meža zemē neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē/ap priedēm. Ja nepieciešama augsnes virskārtas atjaunošana, neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā.

Labiekārtojumu plānot Mellužu rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunū, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem (piem. parasta priede *Pinus sylvestris*) 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 izvietojumu zemesgabalos, ievērot:

- Likuma par Īpaši aizsargājamām dabas teritorijām 6.panta nosacījumus, ka teritorija zem aizsargājamo koku vainagiem, kā arī 10 metru rādiusā ap tiem, skaitot no koka vainaga projekcijas, ir aizsargājama, lai nodrošinātu šo koku saglabāšanu;
- 2010.gada 16.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 8.2.nodaļas nosacījumus, ka aizsargājamo koku teritorijā aizliegts:
 - veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt aizsargājamo koka augšanu un dabisko attīstību;
 - mainīt vides apstākļus – ūdens režīmu un koku barošanās režīmu u.c. (t.sk. – plānot jaunu apbūvi).

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

Pieklūšana

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

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

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

3.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (Kāpu un Vītolu ielu sarkanās līnijas)	7312030100
Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602
Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	7316080100
Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide	7313090100

Aprobežojumi aizsargjoslās

Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.

Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjoslas atrodas uz īpašumā esoša zemesgabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

1.6.INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi tiks precizēti turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētus tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz esošās dzīvojamās ēkas rekonstrukcijas iespējas un jaunas apbūves izvietošanu zemesgabalā, tādēļ risinājumi paredz saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietošanu Kāpu ielas sarkanajā līnijās un tiem esošo pieslēgumu.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošanu, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu

ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Elektroapgādes un inženierbūvju un inženierkomunikācijas (tai skaitā to aizsargjoslu) izvietojums paredzēts pārsvarā zem trotuāriem, vai zaļumu joslām. Elektrosadales skapju un ievadsadaļņu novietošanas vietas jāparedz energoapgādes tehniskajā projektā, kas izstrādājams saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu.

Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo pieslēgumu SIA “Lattelecom” tīkliem Kāpu ielas sarkanajās līnijās.

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA “Lattelecom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un Latvijas Republikas *Elektronisko sakaru likuma* prasība.

Gāzes apgādes tīkli

Zemesgabalā atrodas esošs gāzesvads ar spiedienu līdz 0.04 MPa, detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt teritorijā esošo gāzesvadu.

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 pievadam 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.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Zemesgabalā atrodas vietējā kanalizācija un dziļurbums. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN 81.punktu, teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku rekonstrukciju), ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženierapgādes tīkliem. Saskaņā TIAN 83.punktu, lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no objekta un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes vai kanalizācijas tīklu izbūvi vismaz šādā attālumā.

Zemesgabalā Kāpu ielā 77, Jūrmalā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadišana ir paredzama no (uz) projektējamām komunikācijām Kāpu ielā (Jūrmalas ūdenssaimniecības projektu 3.kārta). 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”.