

# 1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 22.jūlija lēmumu Nr.554 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Magoņu ielā 2 apstiprināšanu" tika apstiprināts detālplānojums un izdoti saistošie noteikumi Nr.44 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Magoņu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

2014.gada novembra mēnesī Jūrmalas pilsētas domē ar iesniegumu par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu vērsies zemesgabala nomnieks. Pamatojoties uz zemesgabala nomnieka 2014.gada 24.novembra iesniegumu Jūrmalas pilsētas dome 2014.gada 18.decembrī pieņēma lēmumu Nr.559 (protokols Nr.18, 54.punkts) "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Magoņu ielā 2, Jūrmalā".

Detālplānojuma grozījumu izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumu Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 34.1.punkts, kurš paredz, ka pilsētā 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 detālplānojumus obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai rekonstrukcijas uzsākšanas, kas norādītas kartē "Detalizētas plānošanas teritorijas" un kartē "Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības". Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafisko materiālu Nr.9 „*Detalizētas plānošanas teritorijas*„ zemesgabals Jūrmalā, Magoņu ielā 2 ir iekļauts obligāti izstrādājamo detālplānojumu teritorijā.

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 grozījumu projekta 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.

Jūrmalas pilsētas dome 2016.gada 24.martā pieņēma saistošos noteikumus Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"<sup>1</sup>. Saskaņā ar Saistošiem noteikumiem Nr.8 apstiprinātajā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā zemesgabalam Magoņu ielā 2 ir mainīts funkcionālais zonējums un apbūves rādītāji.

Jūrmalas pilsētas dome 2016.gada 20.oktobrī pieņem lēmumu Nr.523 „Par grozījumiem Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 18.decembra lēmumā Nr.559 "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Magoņu ielā 2, Jūrmalā" un jauna darba uzdevuma apstiprināšanu”

Detālplānojuma grozījumu projekts izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot un konkretizējot tajā noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, nosakot prasības zemes vienības izmantošanai un apbūvei.

---

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – Saistošie noteikumi Nr.8

---

**Detālplānojuma grozījumu projekts izstrādāts saskaņā ar:**

---

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2013.30.04. noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.14.10. noteikumiem Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kurš 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”, 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 apstiprināšanu”.<sup>2</sup>

---

**Detālplānojuma sastāvs**

---

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

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

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

**Grafiskā daļa**, kura sastāv no 2 karšu lapām: „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” un „Transporta kustības shēma; Ielas šķērsprofila shēma”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, LAS-2000,5 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 (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus un atzinumus, inženiertopogrāfisko plānu un dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

---

**Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:**<sup>3</sup>

---

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Egita Grolle, 2015.gada 28.maijs );
- Meža apsaimniekošanas plāns ( taksators R.Brālis, 2004.gada 26.februāris)';

---

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

<sup>3</sup> Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.

- SIA „GEO JŪRMALA” 2015.gada 15.janvārī izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

## 1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes mērķis ir veikt grozījumus spēkā esošajā detālplānojumā, izvērtējot iespēju palielināt apbūves blīvumu un apbūves augstumu plānotajam kūrorta objektam – viesu izmitināšanas iestādei ar aprūpes un veselības uzlabošanas novirzienu atbilstoši Teritorijas plānojumam un aktuālajai pilsētībūvnieciskajai situācijai.

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

Detālplānojums detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas 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 teritorijas novietojums un apkārtnes raksturojums

Detālplānojuma teritorija 3726m<sup>2</sup> platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, teritorijā starp Magoņu ielu, Kāpu ielu, Rožu ielu un kāpām. Detālplānojuma teritorijas austrumu, rietumu un dienvidu robežas robežojas ar savrupmāju apbūves teritorijām, ziemeļu virzienā atrodas pludmale un Rīgas jūras līcis.

Mellužu rajons raksturojams kā blīva savrupmāju apbūves teritorija tuvu pie jūras, ar atsevišķiem liela apbūves apjoma objektiem, kas galvenokārt ir darījumu vai sabiedriska rakstura būves.



1.Attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Kartes avots: <https://www.kadastrs.lv>



Jūrmalas pilsēta pēdējo gadu laikā aizvien vairāk maina savu tēlu, pilsēta kļūst daudzveidīgāka, tajā vecais un jaunais pastāv līdzās. Šobrīd pilsētas silts vairs netiek asociēts tikai vienīgi ar pusotra stāva koka apbūvi ar klasisko verandu ar stikla rūtojumu, pilsētai ir raksturīga arī moderna un jauna apbūve ar lielākiem apjomiem. Visā Kāpu ielas garumā sastopama dažāda arhitektūras stilu apbūve, kuru noteicis gan sociālais pasūtītājs, gan laikmeta režīms. Pēdējo gadu laikā, pateicoties intensīvai apbūvei, Kāpu ielā un tās apkārtnes teritorijas veido jaunā apbūve ar lielākiem apjomiem un lielāku stāvu skaitu. Līdz ar to Kāpu ielas vizuālais tēls pēdējo gadu laikā ir mainījies.



2.Attēls. Apbūve Kāpu ielā 33.



3.Attēls. Apbūve Kāpu ielā 35.

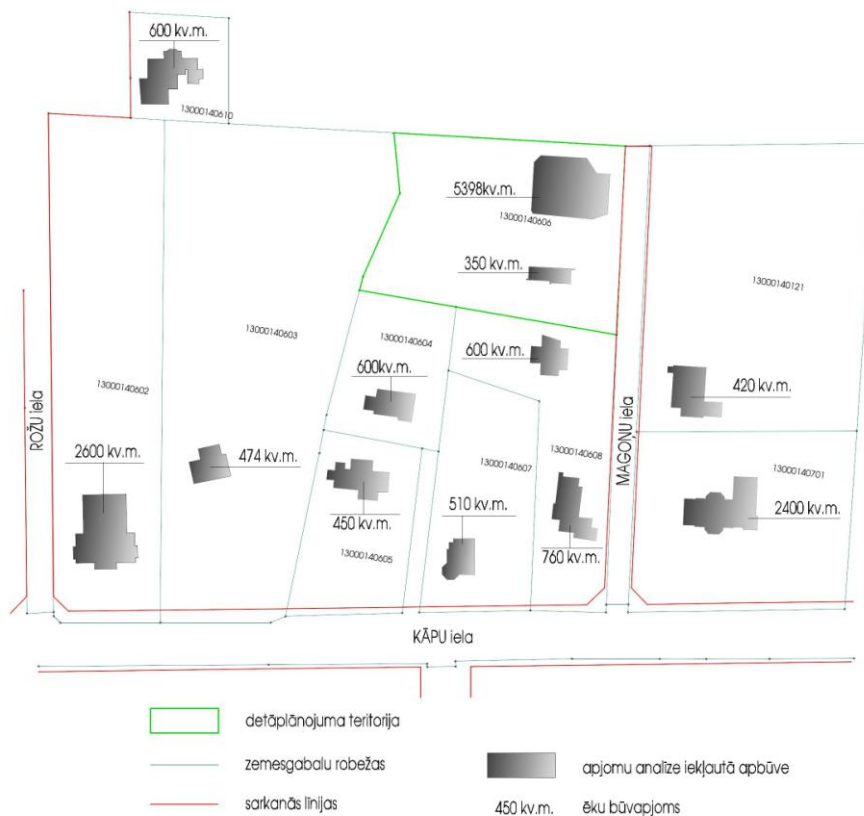


4.Attēls. Apbūve Kāpu ielā 26



5.Attēls. Apbūve Magoņu ielā 1.

Detālplānojuma izstrādes gaita ir apskatīti detālplānojuma teritorijai pieguļošo zemesgabalu apbūves apjomi. Apskatāmajā teritorijā iekļauti zemesgabali starp pludmali, Rožu ielu, Kāpu ielu un Magoņu ielu un Magoņu ielas nepāra numuru zemes vienības, kas vizuāli saistīti ar detālplānojuma teritoriju. Tiek secināts, ka kopējie ēku apjomi pilsētā kopuma palielinās. Līdz ar to apskatāmās teritorijas apjomi ir raksturojami kā nevienmērīgi. Vēsturiskās apbūves apjomi ir nelieli, raksturojami kā vasarnīcu tipa apbūve, no 420m<sup>3</sup> līdz 760m<sup>3</sup>, jaunajai apbūvei apjomi jau ir ievērojami lielāki un apjomīgāki, no 2240 m<sup>3</sup> līdz pat 5398m<sup>3</sup>. Vidējais kvartāla būvapjoms 1263,5m<sup>3</sup>.



6.attēls. Apjomu analīzē iekļautās zemes vienības (uzrādīties rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, ka arī apsekojot teritoriju dabā).

## Īpašuma struktūra un pašreizējā izmantošana

Detālpārplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību.

Adrese	Kadastra Nr.	Zemes gabala platība (m <sup>2</sup> )
<b>Magoņu iela 2, Jūrmala</b>	1300 014 0606	3726

Zemesgabals Jūrmalā, Magoņu ielā 2, izveidots ar 2000.gada 28.aprīļa Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas lēmumu Nr.434 "Par zemesgabala izveidošanu Jūrmalā, Magoņu ielā 2".

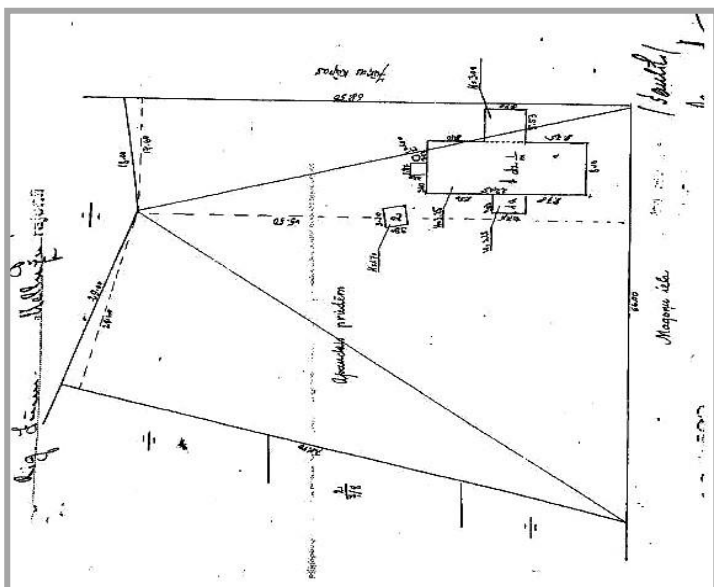
Detālpārplānojuma teritorijai ir neregulāra forma, reljefa augstuma atzīmes svārstās no 4 metriem līdz 8 metriem, teritorijas augstums samazinās virzienā uz ziemeļu pusi. Teritorijas reljefu veido piekrastes kāpas valnis ar pacēlumiem centrālajā un dienvidrietumu daļā.

Teritorijai 2004.gadā tika veikta meža inventarizācija, atbilstoši Meža likuma 29.panta 1.daļai esošā meža inventarizācija ir spēkā 20 gadus. Saskaņā ar meža inventarizācijas datiem, 0,3 ha no detālpārplānojuma teritorijas veido meža zeme.

2015.gada 28.maija par detālpārplānojuma teritoriju ir saņemts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums”.<sup>5</sup> Saskaņā ar sniegto atzinumu detālpārplānojuma teritorijas rietumu daļā sastopams vidējas kvalitātes Eiropas Savienības aizsargājama biotops "Mežainas piejūras kāpas", biotopa kvalitāti samazina pilsētas mežiem raksturīgais blīvais krūmu stāvs, kas veicina dabiskā biotopa struktūras izmaiņas un augu sabiedrību nomainītu ar nitrofilām sugām.

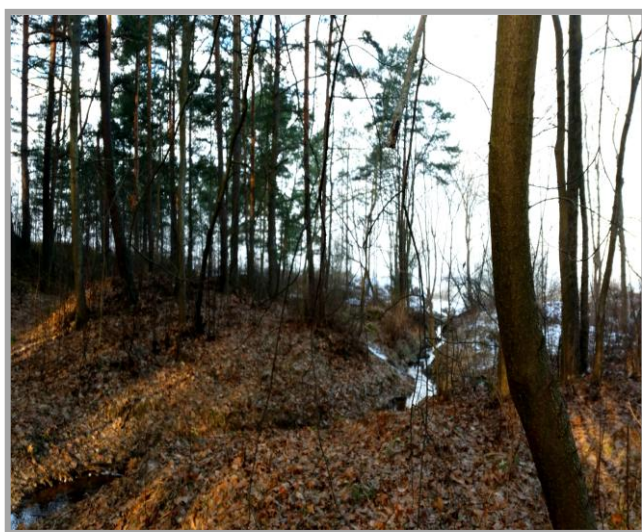
<sup>5</sup> Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – CITI DOKUMENTI.

Ārpus meža platības, teritorijas austrumu daļa ir sastopamas ievērojamu vecumu sasniegušas priedes, kuru apkārtmērs pārsniedz 50 cm, īpaši aizsargājamas augu sugas detālplānojuma teritorijā nav konstatētas.



7. Attēls. Detālplānojuma teritorijas vēsturiskās apbūves plāns no 1947.gada inventarizācijas materiāliem.

Saskaņā ar 1947.gada inventarizācijas lietas datiem, detālplānojuma teritorijā ir atradusies silto vannu atpūtas māja 180m<sup>2</sup> platībā (ēka celta apmēram 1920.gadā), vēlākā laikā posmā, saskaņā ar 1970.gada inventarizācijas lietas datiem, zemesgabalā atradies sadzīves pakalpojumu nomas paviljons.



8.Attēls. Detālplānojuma teritorijā esošais novadgrāvis.

Detālplānojuma teritorijas rietumu daļa atrodas meliorācijas grāvis ar ūdens izvadi Rīgas jūras līcī.

2010.gada 22.jūlijā Jūrmalas pilsētas dome pieņem lēmumu Nr.554 „Par detālplānojuma zemesgabalam Magoņu iela 2 apstiprināšanu” un izdod saistošos noteikumus Nr.44 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Magoņu ielā 2 projekta grafiskās daļās, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”. 2010.gada 10.augustā Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē pieņem lēmumu Nr.785 ar kuru apstiprina „0” cikla tehnisko projektu „Pludmales inventāra nomas paviljona jaunbūvei”. Ar minētā lēmuma pieņemšanu tiek uzsākta detālplānojuma realizācija.

2010.gada 14.decembrī tika saņemts plānošanas un arhitektūras uzdevums Nr.1377 “Viesu nama – viesnīcas jaunbūvei”. 2012.gada 8.martā Jūrmalas pilsētas domes būvvalde akceptē būvprojekta 785./10.08.2010. izmaiņas un pieņem komisijas lēmumu Nr.335. 2013.gada 22.janvārī Jūrmalas pilsētas būvvalde izsniegusi komisijas lēmumu Nr.133 un akceptējusi būvprojekta Nr.785/10.08.2010. 2.izmaiņas.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Turpmāk tekstā – Būvprojekts.

Atbilstoši saskaņotajiem būvprojektiem apbūvei zemesgabala ziemeļu daļā būvapjoms - 5398m<sup>3</sup>, bet apbūvei dienvidu daļā būvapjoms - 350m<sup>3</sup>. Uz doto brīdi teritorijā ir uzsākta būvniecība - izbūvēti pamati „Pludmales inventāra nomas paviljonam” un izbūvēts „Viesu nama – viesnīcas” pagraba stāvs.



9.Attēls. Detālpārplānojuma teritorijas ziemeļu daļā uzsāktie būvdarbi „Viesu nama- viesnīcas” būvniecībai.



10.Attēls. Detālpārplānojuma teritorijas rietumu daļa.

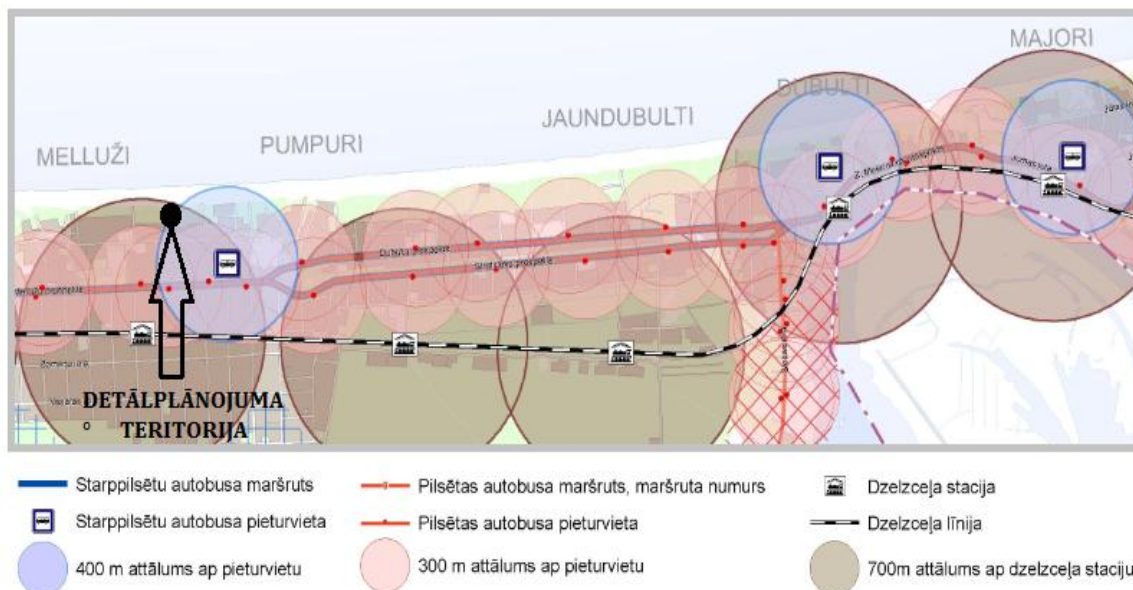
### Piekļūšana

Piekļūšana detālpārplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Magoņu ielas. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Magoņu iela ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un piekļūšanas funkciju. E kategorijas ielas izvada autosatiksmi un augstākas kategorijas ielām. Transporta intensitāte ielā ir neliela. Galvenokārt iela kalpo gājēju izejai uz jūru. Magoņu ielai ir asfaltēts segums. Dēļ nelielās transporta intensitātes ietve nav izbūvēta.



11.Attēls. Magoņu iela.

### Sasniedzamība

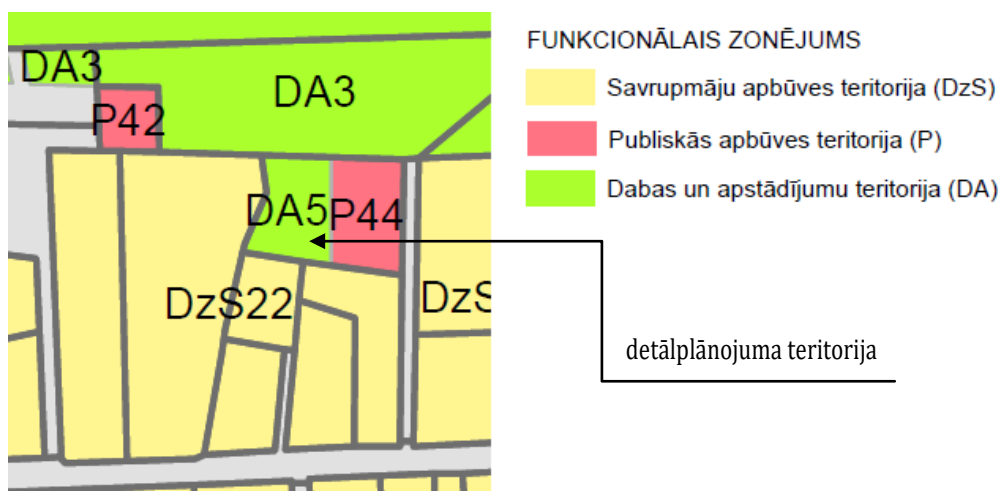


12.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksts, kartoshēmas – Sabiedriskā transporta pakalpojumu pieejamība.

Detālplānojuma teritorija atrodas 5,5 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra un 30 km attālumā no Rīgas pilsētas centra. Ērtu detālplānojuma teritorijas sasniedzamību gan no citiem Jūrmalas pilsētas rajoniem, gan citām Latvijas pilsētām nodrošina sabiedriskā transporta infrastruktūra. 700 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija “Melluži”, 350 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas pilsētas autobusa un starptautiskā autobusa pieturvietā.

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

Detālplānojuma teritorija, zemesgabals Magoņu ielā 2, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu, 1920 m<sup>2</sup> platībā atrodas Publiskās apbūves teritorija (P44) un 1806 m<sup>2</sup> platībā atrodas Dabas un apstādījumu teritorija (DA5), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un daļa teritorijas atrodas krasta kāpu aizsargjoslā bez apbūves.



13.Attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.





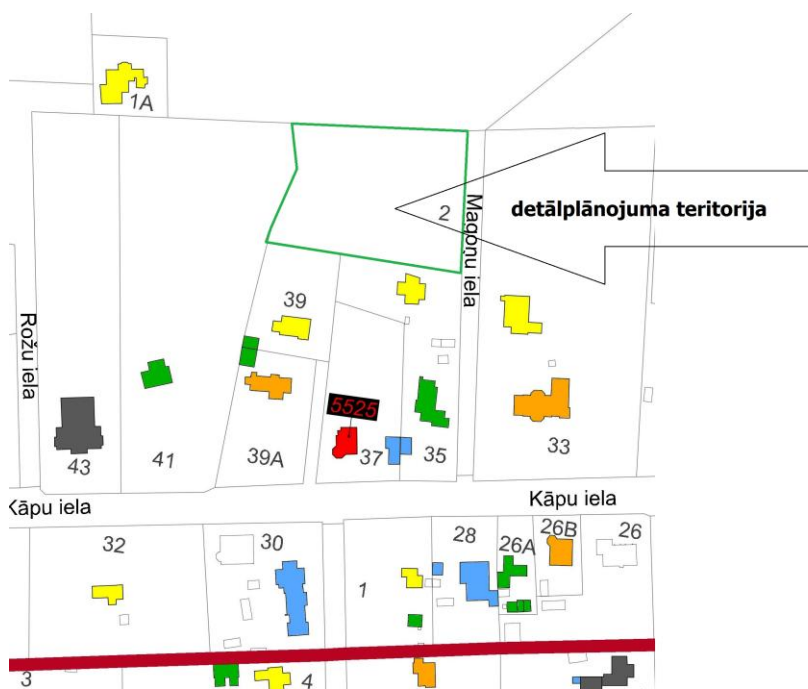
Zonas indekss	Funkcionālā zonējuma definīcija	TIAN noteiktā atļauta izmantošana	Detālpārplānojuma risinājumos noteiktā atļauta izmantošana
<b>P44</b>	Publiskās apbūves teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru (TIAN 1105.punkts)	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi atbilstoši TIAN 1106.-1111. punktam. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).</li> <li>• Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri.</li> <li>• Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti.</li> <li>• Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido glābšanas stacijas.</li> <li>• Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti.</li> <li>• Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras objekti.</li> </ul>	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi noteikti detālpārplānojuma risinājumos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).</li> <li>• Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekti, pludmales centri.</li> <li>• Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu izmitināšanas objekti, kūrorta objekti.</li> </ul>
<b>DA5</b>	Dabas un apstādījumu teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves (TIAN 2355.punkts).	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi (TIAN 2356. punkts) - Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).  Atļautais labiekārtojums: gājēju un velosipēdistu celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas un skatu torņi, skatu vietas, piebrauktuves, transporta līdzekļu stāvvietas, ugunsкура vieta, viegla konstrukcijas būves brīvdabas sporta spēlēm, kultūras un izklaides pasākumiem, īslaicīgas lietošanas būves, sezonas būves, pludmales ģērbtuves, pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas, pludmales dušas, tualetes (TIAN 2363.punkts).	Teritorijas galvenie izmantošanas veidi noteikti detālpārplānojuma risinājumos:  Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).  Atļautais labiekārtojums: gājēju celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas, skatu vietas.

2.tabula. Apbūves parametri atbilstoši TIAN prasībām.

Zonas indekss	Apbūves blīvums	Apbūves intensitāte	Brīvās zaļā teritorija	Ēkas augstums	Stāvu skaits
<b>P44</b>	40% (TIAN 1112.punkts)	144% (TIAN 9.pielikuma)	30% (TIAN 9.pielikuma)	15m (TIAN 1112.punkts)	3,5 stāvi



Zonas indekss	Apbūves blīvums	Apbūves intensitāte	Brīvās zaļā teritorija	Ēkas augstums	Stāvu skaits
		2.nodaļas 17.punkts 1.tabula)	2.nodaļas 17.punkts 2.tabula)		
DA5	3% (TIAN 2360.punkts)	4% (TIAN 9.pielikuma 2.nodaļas 17.punkts 1.tabula)	70% (TIAN 9.pielikuma 2.nodaļas 17.punkts 2.tabula)	6m (TIAN 2360.punkts)	1,5 stāvi



#### APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa aizsardzības zona

#### APBŪVES KATEGORIJAS

##### BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 5467 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

14.Attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7. pielikuma Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Detālpārplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā - „Vaivaru - Asaru - Melložu - Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092).

Atbilstoši TIAN 2469.punktam jaunbūvējamām un pārbūvējamām ēkām nav nepieciešams veikt apjomu analīzi, jo Teritorijas plānojuma TIAN funkcionālajai zonai P44 ir noteiktais būvju augstums ir 15 metri, ēkas stāvu skaits 3,5 stāvi.

TIAN 2469.punkts nosaka, ka atkāpes attiecībā uz prasību par ēku maksimālo būvapjomu aplēsi pieļaujamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktajās teritorijās, kurās atļauta paaugstināta apbūve (atļautais maksimālais būvju augstums - vismaz 15 metri).

Jūrmalas pilsētā ir spēkā esošs pašvaldības attīstības plānošanas dokuments „Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010.-2030.gadam”<sup>7</sup>, kas apstiprināta ar 2010.gada 16.decembra ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.825. Stratēģija ir Jūrmalas pilsētas pašvaldības ilgtermiņa teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā ietverts pašvaldības ilgtermiņa attīstības redzējums, stratēģiskie mērķi, telpiskās attīstības perspektīva un attīstības prioritātes. Ilgtspējīgas attīstības princips paredz, ka tagadējām un nākamajām paaudzēm tiek nodrošināta kvalitatīva vide un līdzsvarota ekonomiskā attīstība, tiek racionāli izmantoti dabas, cilvēku un materiālie resursi, tiek saglabāts un attīstīts dabas un kultūras mantojums.

Jūrmalas pilsētas pašvaldība Stratēģijā ir izvirzījusi ilgtermiņa attīstības mērķi - Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, galvenā prioritāte – **Kūrorts, Jūrmalnieks un Draudzīga uzņēmējdarbība**. Jūrmalas pilsētas ilgtermiņa mērķu sasniegšanai pašvaldības plašās kompetences ietvaros noteikti rīcības virzienus:

- ❖ **KŪRORTS:** K1. Kūrortpilsētas statusa iegūšana un nostiprināšana; K2.Kūrortpilsētas mārketingis; K6.Dabas vērtību aizsardzība, kas nodrošina kūrortvides saglabāšanu; K7.Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība.
- ❖ **JŪRMALNIEKS:** J9.Aktīva sabiedriskā dzīve; J15Jūrmalnieka piederības sajūtas veidošana;
- ❖ **DRAUDZĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA:** U1.Pakalpojumu klāsta paplašināšana jūras piekrastē; U8.Daudzveidīgas uzņēmējdarbības teritoriju attīstība;

Pilsētvides attīstībā pašvaldība, sabalansējot dažādus aspektus, paredz pakalpojumu klāsta daudzveidīga piedāvājuma paplašināšanu, apkaimju identitātes izkopšanu, pilsētas inženiertehniskās infrastruktūras pilnveidošanu, vides kvalitātes uzlabošanu. Telpiskā vīzija detālplānojuma teritorijai paredz – daudzveidīgu atpūtas pakalpojumu piedāvājumu, mājīgu vidi un ar neliela mēroga apbūvi, nodrošinot kūrorta infrastruktūras attīstību.

## 1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

### Apbūves teritorijas

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot nekustama īpašuma attīstītajam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu kūrorta objektu. Detālplānojuma risinājumi tiek balsti uz teritorijas attīstītāja un pilsētas interesēm apbūves zemes vienības attīstībai, kas izriet no pilsētas Teritorijas plānojuma un attīstības Stratēģijas.

Ar detālplānojuma grozījumiem zemesgabalam tiek noteikti apbūves rādītāji un atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam funkcionālajam zonējumam Publiskās apbūves teritorija (P44) un Dabas un apstādījumu teritorijā (DA5).

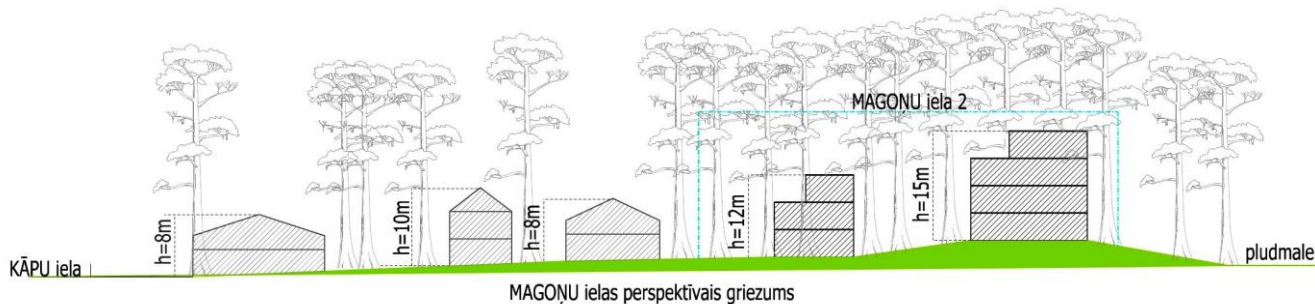
Detālplānojuma grozījumi saglabā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 22.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.44 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Magoņu ielā 2 projekta grafiskās daļās, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” noteiktās apbūves zonas un apbūves līnijas. Apbūves zonas atrodas ārpus meža zemes un biotopa mežainās piejūras kāpas teritorijas. Apbūves īstenošanai nav nepieciešams veikt meža zemes atmežošanu.

Teritorijas daļai 1920kv.m. platībā, kas atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P44) tiek saglabāts TIAN 1112.punktā noteiktais apbūves blīvums ir 40%. Apbūves intensitāte tiek noteikta - 144%, minimālā brīva teritorija - 30%. Būves augstums/stāvu skaits apbūvei zemesgabala ziemeļu daļa tiek noteikts 15 metri/3,5 stāvi. Šāds ēkas augstums praktiski atbilst saskaņotajam Būvprojektam. Teritorijas dienvidu daļā plānotajam objektam būves

<sup>7</sup> Turpmāk tekstā – Stratēģija.



augstums/stāvu skaits tiek samazināts uz 12 metriem/ 2,5 stāviem, tas tādēļ, ka apbūve robežojas ar savrupmāju apbūvi un TIAN noteiktais būves augstums /stāvu skaits pieguļošajām savrupmāju teritorijām ir līdzvērtīgs. Uzskatām, ka tādējādi tiks saglabāta pilsētvides kvalitāte un nodrošinās plānoto objektu saderību ar pieguļošajās teritorijās esošo dzīvojamo apbūvi. Noteiktie ēku augstumi veidos pāreju no augstākas komerciāla rakstura apbūves Magoņu ielas galā pie pludmales uz zemāku apbūvi pie Kāpu ielas.



15.attēls. Perspektīvais Magoņu ielas notinums.



16., 17. Attēls. Plānotās „Viesu nama – viesnīca” vizualizācija, atbilstoši apstiprinātam Būvprojektam. arh. Didzis Krūmiņš.

Plānojot teritorijas turpmāko attīstību, apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša moderna arhitektūra, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā.

## Labiekārtojums

Detālplānojuma teritorija atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam atrodas divās funkcionālajās zonās – Publiskās apbūves teritorijā (P44) un Dabas un apstādījumu teritorijā (DA5).

Publiskās apbūves teritorijā (P44) ārpus noteiktām apbūves zonām ir pieļaujams veidot koku konstrukciju celiņu un laukumu, laipu izbūvi, saglabājot dabisko meža zemsedzi.

Dabas un apstādījumu teritorijā (DA5) atļautā izmantošana, atbilstoši TIAN 2356.punktam ir Labiekārtota publiska ārtepla (24001). Detālplānojuma risinājumos ir precizēta TIAN 2363.punktā noteikta atļautā izmantošana: gājēju celiņi, laipas, kāpnes, tiltiņi un takas, soli, galdi, atkritumu urnas, norādes, informācijas zīmes un stendi, lapenes, nojumes, terases, skatu platformas, skatu vietas.

Palielinoties antropogēnajai noslodzei, potenciāli apdraudošs faktors biotopa kvalitātei ir biotopa izmīdīšana. Atbilstoši sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumam, lai novērstu biotopa izmīdīšanu ir pieļaujama koka konstrukcijas celiņu, laipu, terašu izbūve, saglabājot dabisko zemesdzi un neparedzot priežu izciršanu. Meža platībās nav pieļaujama apstādījumu vai zālāju veidošana. Teritorijas daļā, kas atrodas ārpus meža zemes ieteicams izmantot dabiskam biotopam raksturīgas augu sugas (*piem. sarkana auzene, metras, kreimens, migurenes, kadiķi utml. sugas*). Nav pieļaujama apstādījumu veidošana ar ekspensīvām augu sugām.

Veicot teritorijas apsaimniekošanu, biotopa kvalitātes uzlabošanai, nepieciešams ir blīvā krūmu stāva retināšana, atstājot biotopam raksturīgās sugas – pīlādžus, ozolus, krūklus.



18., 19. Attēls. Piemēri koku laipu, celiņu izvietojumam teritorijas labiekārtojumam.



20., 21. Attēls. Piemēri koku laipu, celiņu, skatu laukumam atpūtas zonu izvietojumam teritorijas labiekārtojumam.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas stadijā.

Sadzīves 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 gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

## Pieklūšana

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Magoņu ielu. Iebrauktuves apbūves zonās precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā.

Veicot piebraucamo ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:1999 (Ceļa tehniskā klasifikācija, parametri, normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) – nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.



## 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.

3.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

<b>nosaukums</b>	<b>apgrūtinājumu kods</b>
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 drenām un atklātiem grāvjiem	7312010400
Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602
Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – krasta kāpu aizsargjosla bez apbūves	7313090100

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierkomunikācijām un citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosakāmas aizsargjoslas, tās nosakāmas pēc inženierkomunikāciju un citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženierkomunikāciju vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norādāmas apgrūtinājumu plānos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatās.

## 1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

### Elektroniskie sakaru tīkli

Veicot ēku tehnisko projektēšanu, nepieciešams paredzēt vietu perspektīvā iespējamam elektronisko sakaru tīklu izvietojumam līdz katram plānotajam telefonizētajam objektam un Magoņu ielā, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu, ar iespēju pievienoties esošajām SIA "Lattelecom" komunikācijām Kāpu ielā. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un "Eiropas standarta EN 50173\_1\_2002" tehniskās prasības.

### Gāzes apgādes tīkli

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā ir iespējama no Kāpu ielā esošā gāzes vada. Vietas gāzes pievadam precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Paredzama perspektīvā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4MPa novietne projektējamo ielu sarkanajās līnijās vai inženierkomunikāciju koridoros. 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.

### Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Detālplānojuma teritorijā būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana paredzama no(uz) esošajām komunikācijām Kāpu un Kanālu ielu rajonā. Vietas ūdensvada un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **Elektroapgādes tīkli**

---

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Magoņu ielas sarkano līniju robežās un zemesgabalā, kā arī izmantot esošo elektrojaudu. Atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem, lai nodrošinātu elektroapgādi iespējamā pieslēguma vieta AS „Sadales tīkls” elektroapgādes objektam - 0,4kV kabeļu līnijas LUKS\_3749-LU\_7356.

Perspektīvo elektroenerģijas 0,4kV uzskaites sadaļņu izvietojumu plānot ~0,3 m attālumā no sarkanās līnijas ielu sarkano līniju joslā. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Plānotā elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt ~160kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Ja esošā komunikācija traucē plānotās apbūves izvietošana jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļu ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektronisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei Jūrmalas klientu konsultācijas 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 izstrādājam saskaņā ar apbūves ēku kompleksa skiču projektu.

### **Meliorācijas sistēma**

---

Detālplānojuma grozījumu projektā paredzēts saglabāt zemesgabalā Magoņu ielā 2, Jūrmalā pastāvošo meliorācijas grāvi. Reizē ar teritorijas labiekārtošanu ir paredzama novadgrāvju tīrīšana, izvērtēt nepieciešamību stiprināt novadgrāvja nogāzes. Neattīrītu sadzīves notekūdeņu novadīšana novadgrāvī nav pieļaujama.

### **Siltumapgāde**

---

Zemesgabals Jūrmalā, Magoņu ielā 2 atrodas ārpus Pašvaldības SIA „Jūrmalas siltums” centralizētās siltumapgādes zonas.

Detālplānojums neparedz risinājumu pieslēgumam Jūrmalas siltumapgādes tīkliem. Turpmākajās būvprojekta izstrādes stadijās būvniecības ierosinātājam iespējams pieprasīt tehniskos noteikumus SIA "Jūrmalas siltums", uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana) un izskatīt pieslēguma iespējas centrālajiem siltumtīkliem. Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams atbilstoši Latvijas būvnormatīviem.