

# 1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Braslas ielā 2B, Jūrmalā, kadastra Nr.13000121412, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka ierosinājumu un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 16.februāra lēmumu Nr.73 (protokols Nr.5, 36.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Braslas ielā 2B, Jūrmalā".

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 39.1.apakšpunkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, kas 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" (turpmāk – Teritorijas plānojums) teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunktu, 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 zemesgabalam Braslas ielā 2B, Jūrmalā izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas 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 (TIAN).

### **Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:**

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”;
- Ministru Kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumiem Nr.628 ”Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu.

### **Detālplānojums izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:**

- Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (18.04.2017., Nr.4.5-07/2762);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (13.04.2017., Nr.4.3.1/4202);
- Veselības inspekcija, (24.04.2017., Nr.5.3-4/8763/270);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (28.03.2017., Nr.1/4-150);
- SIA “Lattelecom”, (19.04.2017., Nr.LTN-1427);

- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (10.04.2017., Nr.1-2/51);
- SIA „Jūrmalas Ūdens” par meliorācijas sistēmu, (07.04.2017., Nr.1-2/51);
- AS “Sadales tīkls” Pierīgas kapitālieguldījumu daļa, (18.04.2017 30KI20-02.02/914);
- AS „Latvijas Gāze”, (05.04.2017., Nr.27.4-2/838);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Būvniecības projektu vadības nodaļa (24.03.2017., Nr.1.1-33/1343);
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (22.03.2017., Nr.4.3-17/9);
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (06.04.2017., Nr.14-1/2416);
- LR Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija, (18.04.2017., Nr.06-05/1719).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus un atzinumu vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu, tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.

### **Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:**

- Sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.SE120-2017/2 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2017.gada 13.maijā, eksperte Sindra Elksne, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāta Nr.120 - izdots 28.07.2014., derīgs līdz 27.07.2017.;
- SIA „Ķibilda zemes ierīcības birojs” 2016.gada novembra inženiertopogrāfiskais uzmērījums ar pazemes komunikācijām ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā epochā 2000,5 (LAS-2000,5);
- SIA “Delta projekti” Dendroloģiskā izpēte- atzinums, 17.05.2017. Nr.2017/05-01/iz, dendrologs A.Kazaks. 2017.gada 16.maijā tika veikta zemesgabala dendroloģiskā izpēte un koku stumba apkārtmēra mērījumu veikšana.

## **DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS**

### **I. sējums.**

**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 nosacījumos** - ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

### **3.Grafiskā daļa -**

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓zemes vienības robežas un piekļūšanas iespējas zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem

nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓ citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

## **II. sējums.**

**Pārskats par detālplānojuma izstrādi,** kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

## **III. sējums.**

**Detālplānojuma izstrādes materiāli,** ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, institūciju nosacījumus un atzinumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

### **1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS**

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 16.februāra lēmumu Nr.73 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Braslas ielā 2B, Jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - ievērojot vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu uzdevumus un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas izveidošanas mērķus, izvērtēt zemesgabalā Braslas ielā 2B, Jūrmalā, esošās ēkas pārbūves risinājumus un teritorijas labiekārtojuma elementu plānošanu, kā arī 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 nodrošināt iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

### **1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS**

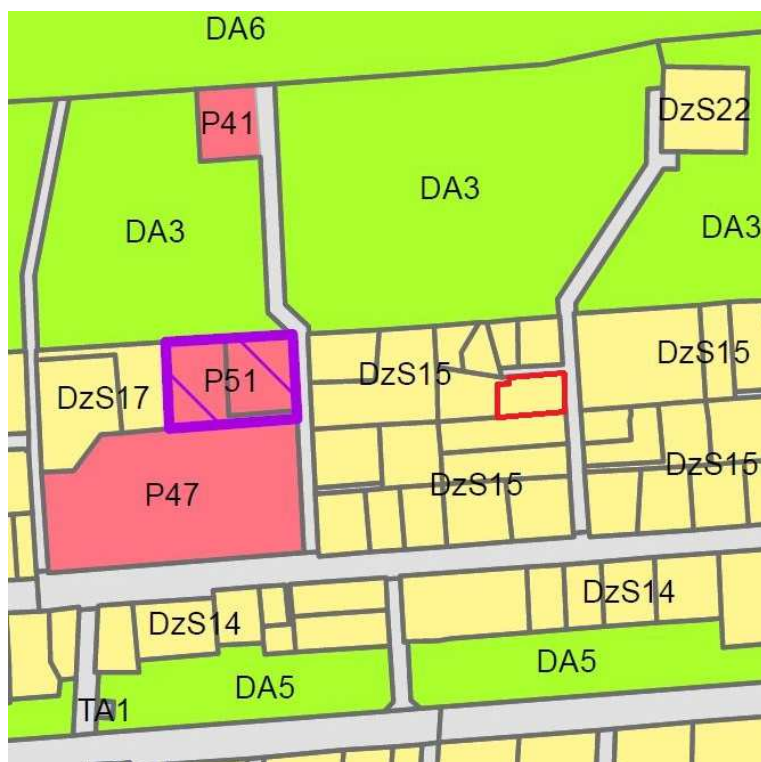
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un TIAN, nosakot:

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

## 1.4. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

Zemesgabals Braslas ielā 2B, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS15), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 274.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 vasarnīcu apbūve.



### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

### TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Jaukta kūrorta teritorija

### DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJA



*Izkoņ�jums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma  
Grafiskās daļas\_Karte Nr.1  
Funkcionālais zonējums.*

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15), atļautā izmantošana ir :**

Atbilstoši TIAN 275.punktam - **Savrupmāju apbūve (11001):** Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;

Atbilstoši TIAN 276.punktam - **Vasarnīcu apbūve (11002).**

Teritorijas papildizmantošanas veidi ir :

Atbilstoši TIAN 277.punktam - **Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);**

Atbilstoši TIAN 278. punktam - **Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).**

### Apbūves rādītāji saskaņā ar Teritorijas plānojumu:

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 25%** un **apbūves augstuma 12m, 2,5 stāvi**

- maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālpārplānojuma teritorijā ir 65%,
- minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 50%.

### Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas



*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskās daļas \_ Karte Nr.3  
Sarkano līniju plāns*





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)
	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

*Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma  
Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.pielikuma  
„Jūrmalas apbūves izvērtējums”.*

Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6092).

Zemesgabals Braslas ielā 2B, Jūrmalā atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6092) teritorijā un ir tā daļa.

Detālplānojuma teritorijai nosakāms apgrūtinājums – valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (apgrūtinājuma kods – 7314010602).

Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.

MK 2003.gada 26.augusta noteikumu nr. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” 51.2. punkts nosaka, ka pilsētu ēku grupām saglabā vēsturisko plānojumu, reljefu, apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu.

Zemesgabalā vēsturiskā apbūve nav saglabājusies.

Teritorijā esošā dzīvojamā ēka, atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” ir pārvērtējama būve.

Pašreizējā situācija zemesgabalā neatbilst Jūrmalas apbūves izvērtējuma grafiskajam materiālam. Zemesgabalā atrodas jauna dzīvojamā ēka, kas būvēta atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē 2004.gada 30.janvārī akceptētam Dzīvojamās mājs rekonstrukcijas projektam Nr.25, un 2008.gada 23.decembra izmaiņu projektam Nr.828.

Teritorija ir labiekārtota atbilstoši projektā iekļautajam labiekārtojuma plānam.

Ēka pieņemta ekspluatācijā ar aktu Nr.12 02980 0130000.



Saskaņā ar TIAN 2465., un 2465.1.punktu prasības kultūras mantojuma saglabāšanai Jūrmalas pilsētā attiecas uz valsts aizsargājamo kultūras pieminekli – valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu „Vaivaru – Asaru – Melližu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons”.

Veicot būvniecību un zemes vienību robežu korekcijas pilsētībūvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās maksimāli saglabā kultūrvēsturisko vidi, jāievēro TIAN 2467. apakšpunktu prasības.

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:

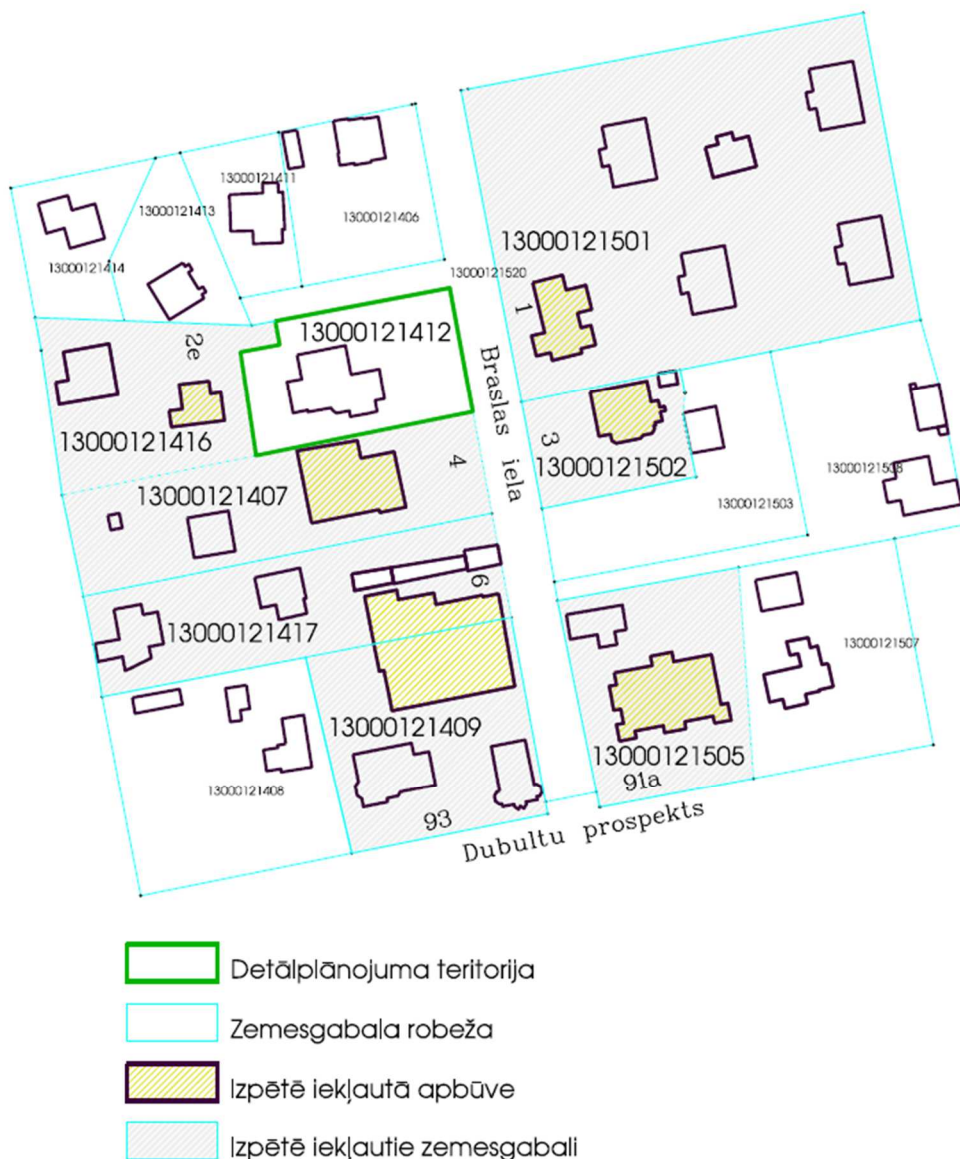
□ TIAN 2468.1.punkts - ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);

□ 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.

Pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un to aizsardzības zonās ēku pārbūvei saņem kultūras pieminekļa vai aizsargājamas teritorijas objekta projekta dokumentācijas izstrādāšanas darba uzdevumu.



*Apkārtējās apbūves būvapjomu analizē iekļautie zemesgabali un ēkas Braslas ielā, kas vizuāli saistītas ar detālplānojuma teritoriju skatā no Dubultu prospekta uz jūras pusi*



Nr.p.k.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Ēkas būvtilpums kub.m.
1.	Braslas iela 1	13000121501 001	971
2.	Braslas iela 3	13000121502 001	718
3.	Dubultu prospekts 91A	13000121505 001	2739
4.	Dubultu prospekts 93	13000121409 001	3241
5.	Braslas iela 4	13000121407 001	2748
6.	Braslas iela 2E	13000121416 002	600
Izpētē iekļauto ēku kopējas būvapjoms			11017
Izpētē iekļauto ēku vidējais būvapjoms			1836
20% no ēku vidējā būvapjoma – iespējamais apjoma palielinājums			367

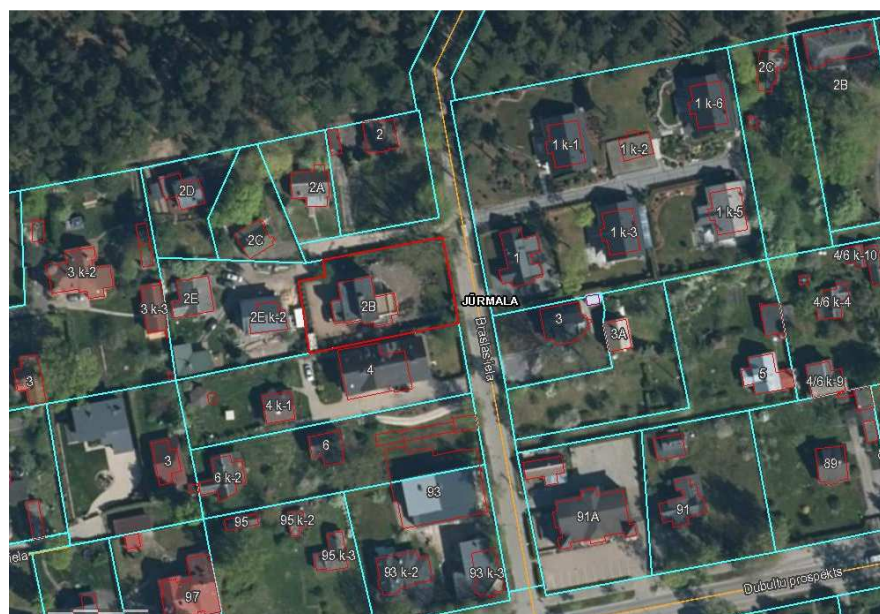
Apjomu analīzē iekļauto ēku apjomu rādītāji ir informatīvi, iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, kā arī apsekojot teritoriju dabā. Būvprojekta ietvaros iespējams veikt atkārtotu izpēti, jo attīstības un būvniecības rezultātā ir iespējami apjomu palielinājumi.

Plānotais ēkas būvapjoms varētu sasniegt 2010 kub.m.

### ĪPAŠUMA SRUKTŪRA UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Plānojamā teritorija atrodas Jūrmalā, Pumpuros, kvartālā starp Dubultu prospektu, Braslas ielu un Gaujas ielu.

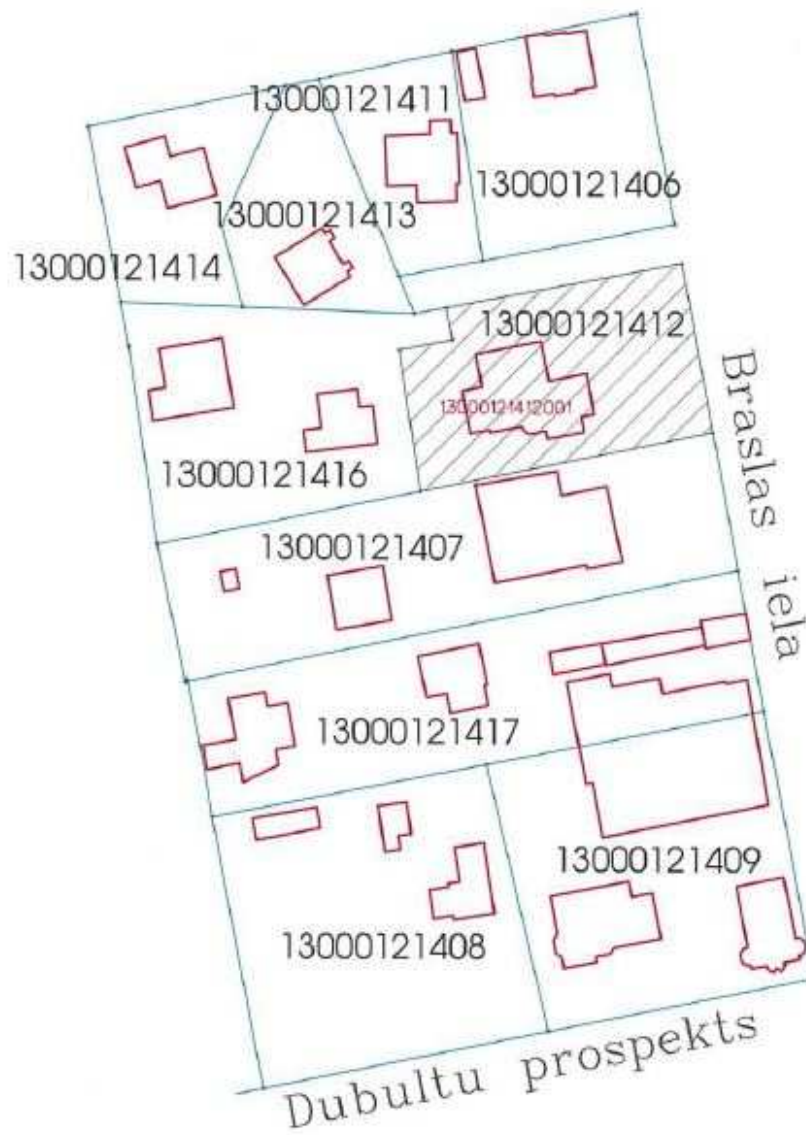
Detālplānojuma robežas – zemesgabals Braslas ielā 2B, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121412, zemesgabala platība 1158 kv.m



Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma Jūrmalas pilsētā.

**Detālplānojuma teritorija Braslas ielā 2B, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121412**

- **austrumos** robežojas ar Braslas ielu, kadastra apzīmējums 13000121520, zemesgabala īpašnieks – pašvaldība;
- **ziemeļos** robežojas ar Braslas ielas posmu – piekļuvi īpašumiem Braslas ielā 2A, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121411, zemesgabala īpašnieks – valsts; piekļuvi īpašumam Braslas ielā 2C, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121413, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona; piekļuvi īpašumam Braslas ielā 2D, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121414, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona; piekļuvi īpašumam Braslas ielā 2E, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121416, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- **dienvidos** robežojas ar zemesgabalu Braslas ielā 4, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121407, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona;
- **rietumos** robežojas ar zemesgabalu Braslas ielā 2E, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121416, zemesgabala īpašnieks – fiziska persona.







Detālplānojuma teritorija robežojas pie Braslas ielas, kopskatā ar apkārtējo apbūvi.  
Zemesgabalā Braslas ielā 2B, Jūrmalā augošais parastais ozols (*Quercus robur*)

### TERITORIJAS AINAVAS UN APKĀRTĒJĀS APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Braslas ielas posms – piekļuve īpašumiem  
Braslas ielā 2A, Braslas ielā 2C, Braslas ielā 2D,  
Braslas ielā 2E



Esošā apbūve Braslas ielā 2B, Jūrmalā



Esošā apbūve Braslas ielā 2B, Jūrmalā,  
skats no Braslas ielas



Esošā apbūve Braslas ielā 2B, Jūrmalā,  
skats no Braslas ielas posma, pie detālplānojuma  
teritorijas ziemeļu robežas





Esošais labiekārtojums detālplānojuma teritorijā



Esošā iebrauktuve no Braslas ielas posma,  
pie detālplānojuma teritorijas ziemeļu  
robežas

Apbūve pie Braslas ielas posma



Braslas iela 2E



Braslas iela 2C



Braslas iela 2A



Braslas iela 2





Braslas iela 2



Braslas iela 4



Braslas iela



Zemesgabalam ir kvadrātveida forma, teritorijas reljefs ir līdzens. Teritorijai 13.05.2017. veikta bioloģiskā izpēte (pilnu izpēti skatīt III sējuma materiālos).

Bioloģiskās izpētes secinājumi un rekomendācijas:

1. Tā kā visa apsekotā nekustamā īpašuma teritorija jau ir labiekārtota, no apbūves infrastruktūras brīvajā daļā ierīkots zāliens un apstādījumi, nav sastopami ne Latvijā, ne Eiropas Savienībā aizsargājami biotopi, tad plānotā darbība un apbūves blīvuma palielināšana nekustamajā īpašumā neietekmēs dabiskos biotopus.

2. Apsekotajā nekustamajā īpašumā konstatēts parastais ozols *Quercus robur*, kas atbilst aizsargājama koka minimālajam kritērijam, proti, tā apkārtmērs pārsniedz 4 m. Plānojot teritorijas turpmāko izmantošanu un attīstību jāievēro vispārējie noteikumi tā aizsardzībai un tā ainaviskās vērtības saglabāšanai. Nav pieļaujama koka nozāģēšana vai tā bojāšana.

Koka kvalitāte vērtējama kā laba, koks dzīvotspējīgs, samērā maz nokaltušu zaru.

Pēc zemesgabala Jūrmalā, Jūrmalā, Braslas ielā 2B (kadastra Nr. Nr. 1300 012 1412) īpašnieka pasūtījuma SIA "Delta projekti" 2017.gada 16.maijā veica zemesgabala dendroloģisko izpēti un koku stumba apkārtmēra mērījumu veikšanu, ar mērķi noskaidrot, vai teritorijā esošais lapu koks atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi) 2.pielikumam "Aizsargājami koki – vietējo un citzemju sugu dižkoki (pēc apkārtmēra vai augstuma)" nav sasniedzis aizsargājama koka izmērus.

Veicot parastā ozola stumbra apkārtmēra mērījumus, konstatēts, ka tā stumbra apkārtmērs 1,3 metru augstumā no sakņu kakla ir 423 cm (4,23 metri).

Saskaņā ar mērījumu rezultātiem un MK noteikumu 2.pielikumu secināms, ka zemesgabalā Jūrmalā, Braslas ielā 2B augošais parastais ozols (*Quercus robur*) ir īpaši aizsargājams koks. Rekomendējams veikt ozola vainaga sakopšanu, izzāģējot sausus un aizlauztos zarus, samazinot bojājumu risku un ceļot tā ainavisko vērtību.

Atbilstoši MK noteikumu 44.punkta prasībām aizsargājamā koka teritorijā aizliegts veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt aizsargājamā koka augšanu un dabisko attīstību; ir pieļaujama infrastruktūras vai inženierkomunikāciju izbūve vai atjaunošana, kā arī ēku rekonstrukcija. (dendroloģiskā izpēte - atzinums pievienots detālplānojuma izstrādes materiāliem III. Sējuma 40.lpp.):

### **Transports un pieklūšana.**

Autotransporta un gājēju galvenā kustība tiek organizēta pa Braslas ielu. Pieklūšana detālplānojuma teritorijai plānota no Braslas ielas, to precizējot būvprojekta izstrādes gaitā. Detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas plānotās piebrauktuvju atrašanās vietas. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā.

Izstrādājot būvprojektu ir jāparedz piebrauktuve dzīvojamai ēkai un autostāvvietām, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm.

Veicot ceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5:2011 (Zemes klātne), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu līmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

Braslas iela pie detālplānojuma teritorijas sarkano līniju robežās ir 12m platumā.

### **Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka:**

- 22 km attālums līdz lidostai „Rīga”, sasniedzamība 23 minūšu laikā ar automašīnu;
- 27 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 32 minūšu laikā ar automašīnu,
- 300 m attālums līdz pludmalei,
- attālums līdz Majoru administratīvajam centram 4 km.

### **Esošā inženiertehniskā apgāde.**

Detālplānojuma teritorija ir nodrošināta ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju, elektroapgādi, gāzes apgādi un elektronisko sakaru tīkliem no esošajām komunikācijām Braslas ielā.

Ūdensapgāde ir nodrošināta no Braslas ielā esošā ūdensvada (D100).

Kanalizācijas notekūdeņus iespējams novadīt uz esošiem kanalizācijas tīkliem Braslas ielā (D200).

Elektroapgāde ir nodrošināta no esošajiem elektrotīkliem.

Gāzes apgāde ir nodrošināta no esošā gāzesvada Braslas ielā .

Telekomunikācijas nodrošinātas no esošajām komunikācijām Braslas ielā.

### **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 būvprojektus un izpildshēmas).

Plānojumā esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Vides un dabas resursu aizsargjoslas.

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (kods 7311010100).

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010602).

Ekspluatācijas aizsargjoslas.

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	7312010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	7312080101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100
Aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	7313080300

## DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka pārbūvējamās savrupmājas izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus plānotai apbūvei, lai iekļautos apkārtējās apbūves struktūrā.

Detālplānojuma risinājuma ir precizētas atļautās izmantošanas:

Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;

Vasarnīcu apbūve (11002).

Apbūves rādītāji teritorijā tiek noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15) prasībām.:

apbūves blīvums – 25%;

apbūves intensitāte – 65%;

minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%.

maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri

Būves augstuma aprēķinā neietver vertikālus arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, tehnoloģisko iekārtu apjomus, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālos elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā. Vertikālie akcenti vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu paslēpšanai jumta plaknē, neaizņem vairāk kā 15% no jumta stāva platības.

Detālplānojuma risinājumā ir noteikta apbūves izvietojuma zona, saglabājot esošās ēkas novietojumu, norādot ēkas arhitektoniskajam, dizaina un funkcionālajam uzlabojumam nepieciešamās zonas. Ēku paredzēts siltināt un pilnveidot tās funkcionālo risinājumu atbilstoši pasūtītāja vajadzībām. Veicot ēkas pārbūvi paredzēta stiklotas terases izbūve,



labiekārtota atpūtas zona, ēkai piebļoķēta auto nojumes izbūve, ieejas mezglu arhitektoniski akcenti.

Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Veicot ēkas pārbūvi, ievērojot dendrologa atzinumā norādītos pasākumus un rekomendācijas. Izstrādāt īpaši aizsargājams koka - ozola aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā; nodrošinot ozola saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā; veikt ozola vainaga sakopšanu, izzāģējot sausos un aizlauztos zarus, samazinot bojājumu risku un ceļot tā ainavisko vērtību.

Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, celiņi, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Potenciālie apstādījumi veidojami tā, lai netiktu pieļauta dekoratīvo un svešzemju sugu ieviešanās teritorijas Z daļai tuvajā priežu mežā. Priekšroka dodama jaunu atsevišķu videi un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

Veicot būvniecību ir jānorobežo koki, lai neveidotos to bojājumi, un jāizvairās no darbības saglabājamo koku vainaga projekcijā, lai izvairītos no sakņu bojājumiem. Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas.

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

## **INŽENIERINFRASTRUKTŪRA**

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos būvprojektus, ievērojot Ministru kabineta noteikumu Nr.574 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" “ prasības.

### **Gāzes apgāde.**

Gāzes apgādes risinājums saglabājams esošais no vidēja spiediena sadales gāzesvada, kas izbūvēts Braslas ielā.

Turpmākā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

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

### **Elektronisko sakaru tīkli.**

Detālplānojuma teritorijas sakaru nodrošināšanai, ir esošs pieslēgums pie jau pastāvošās elektronisko sakaru tīklu kabeļu trases Braslas ielā. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus. Vietas kabeļu kanalizācijas ievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173\_1\_2002” tehniskās prasības.



### **Siltumapgāde.**

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

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 231-03 „Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija”. Detālplānojuma teritorijā ir esošs gāzes pieslēgums. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

### **Meliorācija un vertikālais plānojums**

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Nav nepieciešami papildus risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības (vairāk kā 50% no z/g platības). Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

### **Ūdensapgāde un kanalizācija**

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Braslas ielā. Esošajai ēkai ir esoši pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas komunikāciju pieslēgumi no Braslas ielas posma, kas piekļaujas zemesgabala ziemeļu robežai. Izstrādājot ēkas pārbūves projektu, tiks saglabāti esošie pieslēgumi, vai arī, iespējams, tiks veikta komunikāciju modernizācija vai pārbūve, atbilstoši pārbūvējamās ēkas telpu funkcionālajam izvietojumam. Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredzēt ar būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošajām komunikācijām Braslas ielā. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 „Kanalizācijas būves”. Vietas saimnieciskās kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **Elektroapgāde**

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās.

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 20kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē, izstrādājot pārbūves projektu.

Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Latvenergo” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar būvprojektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **Ielu apgaismojums**

Tiek saglabāts Braslas ielas apgaismojums. Nosacījumi detālplānojuma izstrādei netika izvirzīti.

### **Ugunsdrošība.**

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt no centralizētās ūdensapgādes sistēmas Braslas ielā. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".