



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 107, kadastra numurs 13000160401, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 14.septembra lēmumu Nr.432 (protokols Nr.17, 24.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 107, Jūrmalā"¹.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, 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”² teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem³.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:⁴

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums „Meža biotopa izvērtējums zemesgabalā Kāpu ielā 107., kadastra Nr.13000160401” (eksperts Inese Silamiķele, 2015.gada 30.novembris);
- Koku inventarizācija īpašumā Kāpu ielā 107, kad. apzīmējums 13000160401, Asari, Jūrmala (eksperts Oskars Suveizda, 2018.gada 12.aprīlis);
- Meža inventarizācija (meža inventarizācijas veicējs SIA „LATVIJAS MEŽA IERĪCĪBA”, 2008.gada 13.jūnijs);
- Ģeotehniskās izpētes pārskats (SIA „DEVONS”, 2018.gads);
- SIA „INTRA MTD” 2017.gada 12.decembris izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.432 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „*Noteikt savrupmāju apbūves iespējas zemesgabalā, precizējot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un apgrūtinājumus, izvērtēt Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļas bez apbūves novietni un tās precizēšanu, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai*”.

¹ Turpmāk tekstā – lēmums Nr.432.

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

⁴ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija Kāpu iela 107 atrodas Jūrmalā, Asaros, kvartālā starp Ziedu ielu, Kāpu ielu, Birzes ielu un kāpu zonu. Zemesgabals atrodas piejūras kāpu zonā savrupmāju apbūves kvartālā.

Zemesgabala ziemeļu robeža robežojas ar kāpu zonu, rietumu robeža – Ziedu ielu, bet austrumu robeža robežojas ar savrupmāju apbūvi, bet dienvidu robeža ar Kāpu ielu. Detālplānojuma teritorija atrodas apm.7,5 kilometru attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra. Dienvidaustrumu virzienā, nepilna kilometra attālumā, no detālplānojuma teritorijas atrodas Asaru rajona vietējais pakalpojumu centrs.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁵.

Šobrīd zemesgabals nav apbūvēts, bet vēsturiski ir bijis apbūvēts. Jūrmalas pilsētas dome 2013.gada 18.aprīlī pieņēma lēmumu Nr.2012 „Par atļauju izsniegšanu būvju nojaukšanai Jūrmalā, Kāpu ielā 107”. Ar minēto lēmumu tika atļauts nojaukt zemesgabalā esošās ēkas ar būvju kadastra apzīmējumu 13000160401001 (dzīvojamā ēka) un palīgēkas ar būvju kadastra apzīmējumu 13000160401002, 13000160401007.

Detālplānojuma teritorijai ir trapeces forma. Zemesgabals ir saglabājis savas vēsturiskās robežas. Teritorijas reljefu veido kāpu vaļņi, kuri saglabājušies teritorijas rietumu, ziemeļu un austrumu daļā. Teritorijas vidusdaļa pie dienvidu robežas, kur atradusies vēsturiskā apbūve, ir līdzena, antropogēni ietekmēta.

2015.gada 30.novembrī ir saņemts sugu un biotopu eksperta atzinums „Meža biotopa izvērtējums zemesgabalā Kāpu iela 107., kadastra Nr.13000160401”⁶. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijas ZR daļā *apmēram 0,2 ha kāpu reljefā saglabāties meža fragments, kas atbilst Eiropas Savienības un Latvijas īpaši aizsargājamam biotopam „2180 Mežainas piejūras kāpas”. Biotopa kvalitāte zema, jo nav saglabājušās bioloģiskajai daudzveidībai nozīmīgas struktūras, nav saglabājusies dabiskiem mežiem vai kāpām raksturīgas un tipiskas augu sabiedrības. Biotopa kvalitāti ietekmējusi teritorijas vēsturiski ilgstošā atrašanās pilsētvidē. Pārējā teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas vaskulāro augu sugas.*

Zemesgabalā saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem un Meža valsts reģistra datiem daļā teritorijas atrodas mežs. Īpašumam 2008.gadā ir veikta meža inventarizācija un saskaņā ar to mežs īpašumā sastāda 0.44ha. Meža inventarizācija saskaņā ar Meža likuma prasībām ir spēkā.

2018.gada 12.aprīlī ir saņemts atzinums „Koku inventarizācija īpašumā Kāpu ielā 107, kad.apzīmējums 13000160401, Asari, Jūrmala”. Saskaņā ar sniegto atzinumu teritorijā nav konstatēti aizsargājami koki, kuriem,

⁵ Avots:www.kadastrs.lv.

⁶ Turpmāk tekstā – Atzinums. Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā Pielikumi.



saskaņā ar Ministru kabineta 2010.16.03. noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2.pielikumu, piemērojams aizsargājamo koku statuss.

Pieklūšana pie esošās apbūves tiek nodrošināta no Kāpu ielas. Sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijas tuvumā Kāpu ielai ir 18 metri. Kāpu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēts pilsētas centralizētais ūdensvads un sadzīves kanalizācija, vidēja spiediena gāzes vads, elektroapgādes tīkli, ielu apgaismojums. Ielai ir asfalta segums, ietve nav izbūvēta.



Attēls Nr.2. Zemesgabala robeža pie Kāpu ielas. Iebrauktuve zemesgabalā Kāpu iela 107, Jūrmala



Attēls Nr.3. Pagalma teritorija. Skats uz pieguļošo savrupmāju teritoriju Kāpu iela 105, Jūrmala.



Attēls Nr.4. Pagalma teritorija. Skats uz jūru.



Attēls Nr.5. Pagalma teritorija. Skats uz Eiropas Savienības un Latvijas īpaši aizsargājamam biotopu „2180 Mežainas piejūras kāpas”.



Attēls Nr.6., 7. Teritorijā esošā meža teritorija un Eiropas Savienības un Latvijas īpaši aizsargājamam biotops „2180 Mežainas piejūras kāpas”.



Attēls Nr.8., 9. Zemesgabala Kāpu ielā 107, Jūrmala, rietumu robežai pieguļošā Zaru iela.

1.4 JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI



10. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Funkcionālais zonējums.



Zemesgabals Kāpu ielā 107, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, daļa teritorijas – Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā bez apbūves.

Teritorijas plānojuma TIAN 330.punkts nosaka, ka *“Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”*.

Zemes vienībās, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS22) atļautā izmantošana: savrupmāju apbūve (11001) (TIAN 331.punkts) : dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja; vasarnīcu apbūve (11002) (TIAN 332.punkts). Teritorijas palīgizmantošanas veidi: labiekārtota publiskā ārtelpa (24001) un publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Maksimālo apbūves blīvumu teritorijā nosaka atbilstoši TIAN 10.pielikumam *“Apbūves blīvums funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23 un JC8”*.

10.pielikums. Apbūves blīvums funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23 un JC8

Zemes vienības vai zemes vienības daļas, kas atrodas funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23, JC8 (saskaņā ar Grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums"), platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums
līdz - 1200	20
1201 - 1800	15
Virš 1800	12



detālplānojuma teritorijai atbilstošais apbūves blīvums

11 attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Apbūves augstums atbilstoši TIAN 335.punktam ir 12 metri. Maksimālā apbūves intensitāte, stāvu skaits un minimālā brīvā (zaļā) teritorija detālplānojumā ir noteikta saskaņā ar Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 9.pielikumu: maksimālā apbūves intensitāte – 31%; stāvu skaits –2,5; minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 63%.

TIAN 104.punkts nosaka, ka *„veicot apbūvi Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā ievēro krasta kāpu aizsargjoslas daļu bez apbūves, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi” norādītajai”*. Detālplānojuma risinājumi neparedz apbūves izvietojumu zemesgabala daļā, kur atrodas krasta kāpu aizsargjosla bez apbūves.

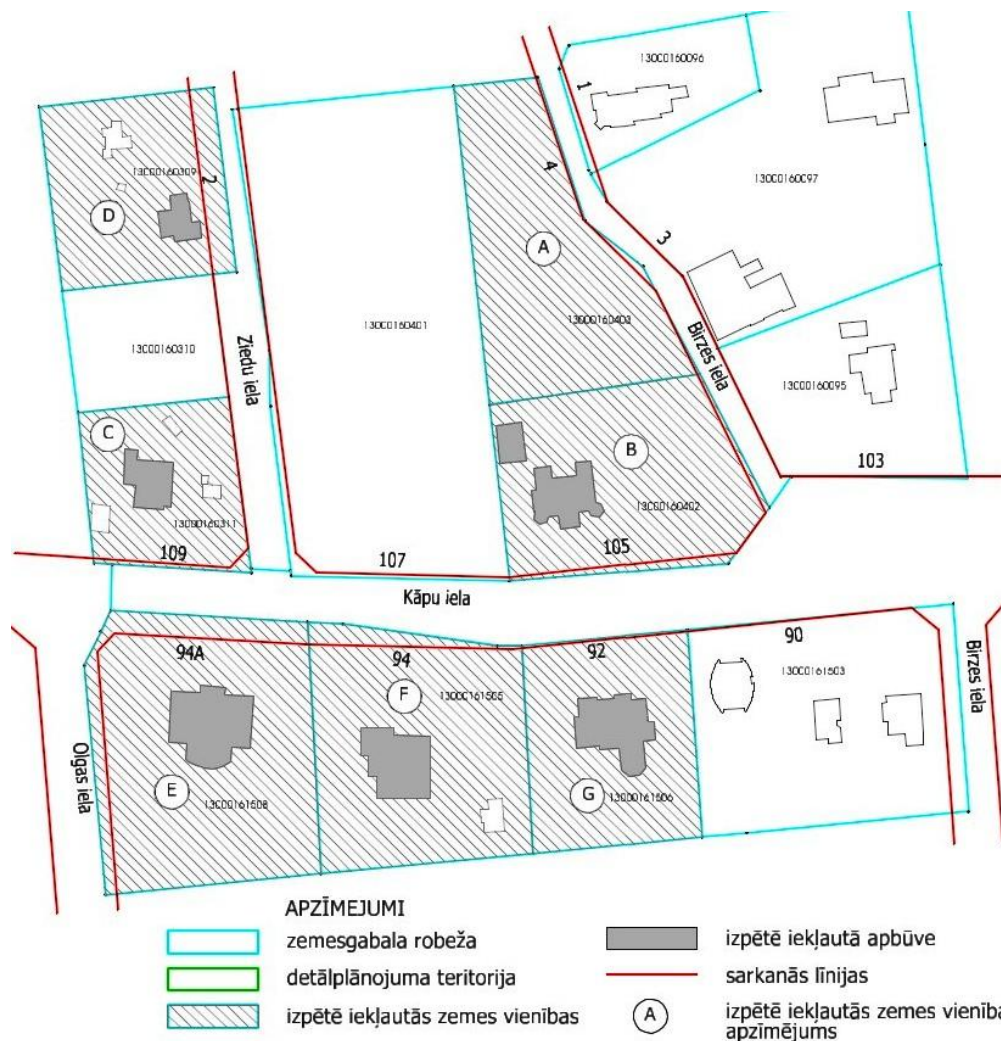
Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092).

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

- TIAN 2468.1.punkts - ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- TIAN 2468.2.punkts - ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- TIAN 2468.3.punkts - aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo

zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;

- TIAN 2468.4.punkts - ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.



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

Tabula Nr.1. Būvobjektu analizē iekļauto zemes vienību apbūves būvtilpums.

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Birzes iela 4, Jūrmala	13000160403	Zemesgabalā Birzes iela 4 maksimālais ēkas būvobjekts - 2200m ³ . Ēkas apjoms noteikts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.26.01. saistošiem noteikumiem Nr.6 apstiprinātajā detālpārplānojumā zemesgabalam Birzes ielā 4, Jūrmalā
2	B	Kāpu iela 105, Jūrmala	13000160402	1633m ³



<i>Nr.p.k.</i>	<i>apzīmējums plānā</i>	<i>adrese</i>	<i>kadastra numurs</i>	<i>ēkas būvtilpums</i>
3	C	Kāpu iela 109, Jūrmala	13000160311	606m ³
4	D	Ziedu iela 2, Jūrmala	13000160309	457m ³
5	E	Kāpu iela 94A, Jūrmala	13000161508	2965 m ³
6	F	Kāpu iela 94, Jūrmala	13000161505	1987m ³
7	G	Kāpu iela 92, Jūrmala	13000161506	1968 m ³
kopā				11816 m ³
Vidējais aprēķina teritorijas būvtilpums				1688m ³
20% apjoma palielinājums				338m ³

Aprēķina teritoriju aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju, pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē un teritorijai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Kopā apjomu analizē tika iekļauta 7 ēkas. Kopējais esošo ēku būvtilpums aprēķina teritorijā ir 11816m³. Vidējais būvtilpums – 1688m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, detālplānojuma teritorijā jaunbūvējamās ēkas virszemes būvtilpums varētu sasniegt 2026m³.

1.5. DETĀLPLANOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātais detālplānojuma projekta priekšlikums paredz zemesgabalā realizēt jaunu savrupmāju apbūvi saskaņā ar Teritorijas plānojuma un detālplānojuma nosacījumiem, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Papildus plānots sakārtot un atjaunot teritorijas labiekārtojumu, saglabājot kāpu reljefu, meža zemi un aizsargājamo biotopu zemesgabala ziemeļu daļā, nemainot kopējo Asaru rajona apbūves raksturu, siluetu un ainavu skatā no pludmales.

Ņemot vērā to, ka detālplānojuma teritorijā apbūves izvietojumu ierobežo zemesgabala ziemeļu daļā esošās dabas vērtības – kāpu zona ar esošo meža teritoriju un aizsargājamo biotopu, tad apbūves zona tiek veidota jau vēsturiski izveidojušajā zemesgabala pagalma daļā, teritorijas dienvidu daļā, kur atrodas starpkāpu ieplaka. Plānoto apbūves zonu veido būvtilpums 3 metru attālumā no Kāpu ielu sarkanajām līnijām un apbūves līnija, kas noteikta neskarot teritorijā esošo Eiropas Savienības biotopu “Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritoriju. Līdz ar to nepieļaujot apbūvi meža zemes teritorijā un īpaši aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijā, saglabājot gan esošo reljefu un zemsedzi, gan arī teritorijā augošos kokus. Tā kā saglabājamās zaļās teritorijas aizņem ~70% no zemesgabala kopējās platības, tad teritorijas izmantošanai lietderīgi būtu izmantot pagrabu, kur izvietojamas tehniskās telpas, autostāvvietas, tādējādi palielinot „zaļās teritorijas” zemesgabalā. Pagraba (pazeme) izbūve pieļaujama tikai zem plānotās apbūves. Par detālplānojuma teritoriju 2018.gadā ir saņemts „Ģeotehniskās izpētes apraksts”. Atbilstoši sniegtajai izpētei, plānota pagraba izbūve zem plānotās apbūves neradīs negatīvu ietekmi uz apkārtnes būvēm un teritoriju.

Precīzs ēku izvietojums un apbūves proporcijas nav zināmas, jo detālplānojums netiek vienlaicīgi izstrādāts ar būvniecības ieceri, to precīzēs turpmākajā būvniecības procesā, ievērojot Teritorijas plānojuma un detālplānojuma nosacījumus. Jaunās apbūves arhitektoniski telpiskais risinājums veidojams atbilstoši apkārtējās apbūves mērogam un telpiskajam raksturam. Apbūvei jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Palīgēkas zemesgabalā izvietoti atbilstoši TIAN 173.punkta prasībām, kas nosaka, ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļuma, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā.



Būvniecības procesā nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana utml. Apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana. Labiekārtojumu plānot Asaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunu, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei. Teritorijas ZA daļā, kas atrodas ārpus meža zemes un biotopa „Mežainas piejūras kāpas” pieļaujams izvietot labiekārtojuma infrastruktūru.

Turpmākajā projektēšanas gaitā teritorijas attīstītājam ir jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala ārējo robežu izmaiņas;
- tiek saglabāts apbūves mērogs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumiem Kāpu ielas telpā;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi.

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

Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Piekļūšana zemesgabalam tiek nodrošināta no Kāpu 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.

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

1.6. 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.

2.tabula Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	73110010100 (visa teritorija)
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300 (visa teritorija)
Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602 (visa teritorija)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	7312030100 (apm. 188 kv.m.)

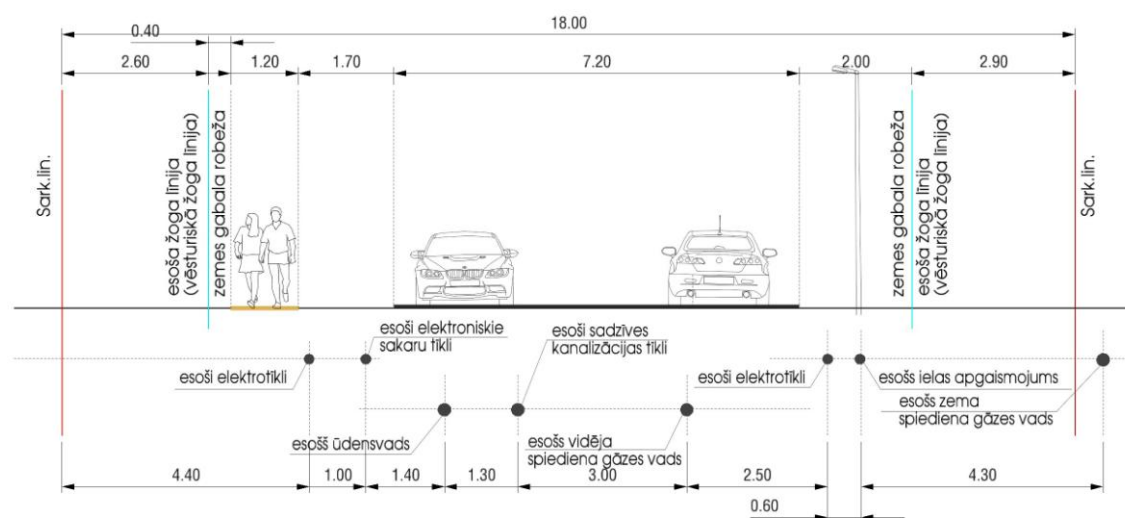
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	7312050201 (apm. 96 kv.m.)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100 (apm. 150 kv.m.)
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	7312040200 (apm. 96 kv.m.)
Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - Krasta kāpu aizsargjosla bez apbūves	7313090100 (apm. 3359 kv.m.)

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

1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, kas izriet no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai inženiertehnisko komunikāciju attīstības shēmām, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

KĀPU iela, sarkanās līnijas 18.0m platas (esošs)
griezums A-A



13.attēls. Esošs Kāpu ielas šķērsprofils.. Griezums A-A.

Elektronisko sakaru tīkli

Teritorijā atrodas esoša elektronisko sakaru tīklu gaisvada līnija un kabeļu līnija. Perspektīvi iespējama šīs līnijas demontāža izbūvējot elektronisko pieslēgumiem sakaru tīklu Kāpu ielā. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu.

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



Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli

Ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada Kāpu ielā. Vietas ūdensvadu pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu plānotajām ēkām izstrādāt saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

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

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kāpu ielas sarkanajās līnijās atrodas esošs sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0.4MPa. Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi patērētājam un gāzes spiediena regulēšanas – uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Vietas gāzes pievadam precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Katram patērētājam tehniskā projekta ietvaros, paredzama vieta gāzes pievadam atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām. Vietas gāzes pievadēm precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti – 0,4kV elektropārvades kabeļu līnija. Elektroapgādes objektam ir noteikta aizsargjosla. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Kopējā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 15kW.

Ja perspektīvi būs nepieciešamība pēc esošo elektroietaišu pārvietošanas/pārbūves. Elektroietaišu pārvešanu/pārbūvi paredzēt atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Vietas elektrolīniju pievadēm pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Zemesgabala īpašniekam pirms elektroietaišu pārvietošanas jāpieprasa AS “Sadales tīkls” tehniskie noteikumi šo tīklu pārvietošanai.

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

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



Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA "Jūrmalas Ūdens" papildus nosacījumi par meliorāciju netika izvirzīti.

Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Tā kā netiek plānots teritorijā izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības, tādēļ nav nepieciešami papildus risinājumi lietussūdens savākšanai.

Siltumapgāde

Teritorija atrodas ārpus centralizētas siltumapgādes zonas. Projektējamas individuālas apkures sistēmas, ņemot vērā ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus. Rekomendējams izmantot gāzes vai elektroenerģijas apkures sistēmas. Tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr.310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamā un publisko ēku apkure un ventilācija"".