

# 1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 63, kadastra numurs 13000191315, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesnieguma un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 20.jūlija lēmumu Nr.355 (protokols Nr.14, 31.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 63, Jūrmalā".

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 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” 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, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem <sup>1</sup>.

### **Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:2**

- ✓ Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts Egita Grolle, 2017.gada 18.septembris);
- ✓ SIA „Mērvienība” 2017.gada 10.oktobra 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 Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 20.jūlija lēmuma Nr.355 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 63, Jūrmalā" apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „izvērtēt esošās dzīvojamās ēkas pārbūves iespējas un jaunas dzīvojamās ēkas izvietojumu zemesgabalā, precizējot katrai zemes vienībai apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai”.

## 1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

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

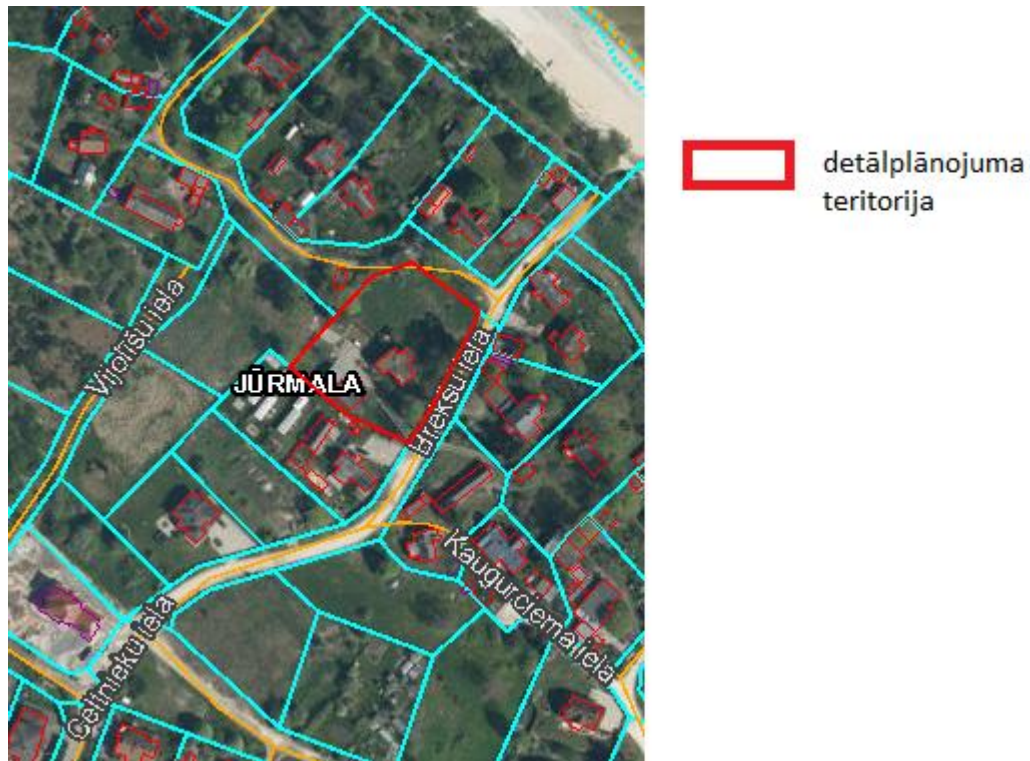
- ✓ teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – TIAN.

<sup>2</sup> Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.

- ✓ apbūves rādītājus;
- ✓ nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- ✓ inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- ✓ nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

#### 1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



Attēls nr.1. Detālplānojuma teritorijas novietojums<sup>3</sup>

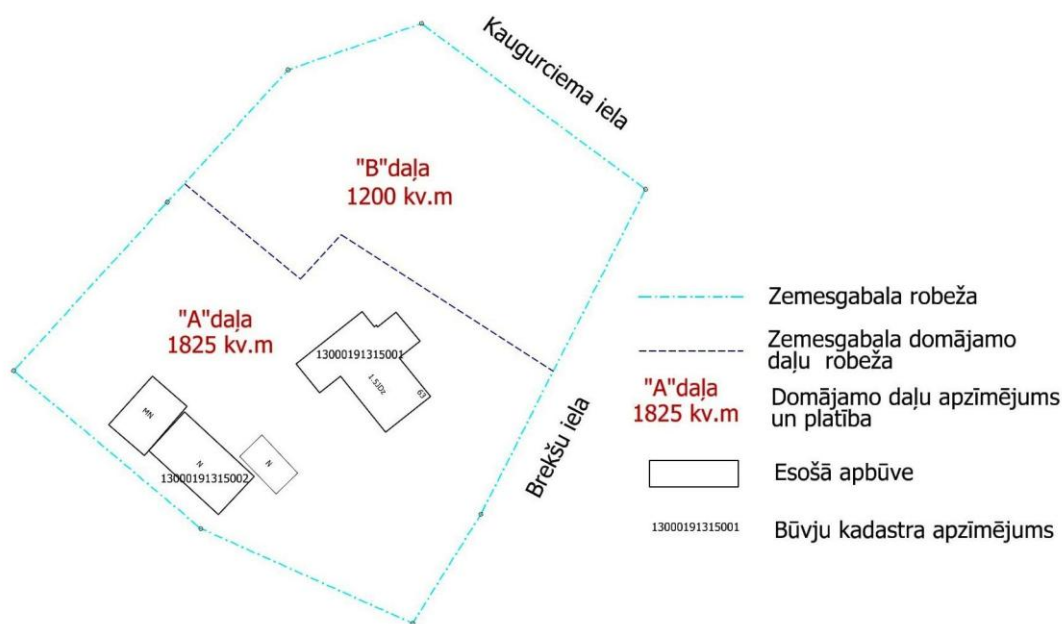
Detālplānojuma teritorija, zemesgabals Kaugurciema iela 63, atrodas Jūrmalas pilsētas Kaugurciema rajonā, kvartālā starp Kaugurciema ielu, Vijolišu ielu, Prīmulu ielu un Brekšu ielu. Rajons raksturojams kā blīva savrupmāju apbūves teritorija pie jūras. Apbūvei raksturīgs ainaviski brīvs izvietojums, izmantojot esošā reljefa, ceļu un ielu plānojuma priekšrocības. Atšķirībā no citiem Jūrmalas piekrastes dzīvojamajiem rajoniem, Kaugurciemā nav raksturīgas liela apjoma un greznas savrupmājas, bet gan mazāka apjoma un vienkāršākas arhitektūras formās veidotas ēkas.

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- austrumu un ziemeļu daļā ar Pašvaldības ielā – Brekšu iela un Kaugurciema iela;
- rietumu daļā ar nekustamo īpašumu Vijolišu ielu 6, Jūrmala, kadastra Nr.13000191328 (privātīpašums);
- dienvidu daļā ar nekustamo īpašumu Brekšu ielu 7, Jūrmala, kadastra Nr.13000191316 (privātīpašums);

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību, 3025m<sup>2</sup> platībā, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums. Šobrīd zemesgabalam ir divi īpašnieki. Teritorijas apsaimniekošana un izmantošana notiek saskaņā ar 2003.gada 19.augusta „Nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums” līgumu.

<sup>3</sup> avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)



Attēls Nr.2. Zemesgabala domājamo daļu shēma.

Tabula Nr.1.

Zemesgabala adrese	Kadastra apzīmējums	Zemesgabala platība	Īpašuma domājamā daļa „A”	Īpašuma domājamā daļa „B”
Kaugurciema iela 63, Jūrmala	13000191315	3025m <sup>2</sup>	1825m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>

Teritorijas reljefs ir viegli viļņains ar pacēlumu dienvidu virzienā. Apmēram 90 metru attālumā atrodas jūras pludmales daļa. Zemesgabala dienvidu daļa ir apbūvēta. Šajā daļā ir iekopts zāliens un košumkrūmu stādījumi. Zemesgabala ziemeļu daļā saglabājies ruderāls zālājs. Gar zemesgabala robežām saglabājušies vairāki koki – bērzi, ozoli, priedes. Teritorijā netika konstatēti koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010.16.03. noteikumu Nr.264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2.pielikumu piemērojamas aizsargājamo koku statuss.

Uz zemesgabala „A” domājamo daļu atrodas dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000191315001, palīgēka ar kadastra apzīmējumu 13000191315002 un divas palīgēkas bez kadastra apzīmējuma. Zemesgabala „B” domājamā daļa ir bez apbūves.

Tabula Nr.2. Būvju tehniskie rādītāji atbilstoši Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būves kadastra apzīmējums	Apbūves laukums	Būvtilpums	Stāvu skaits
13000191315001	115.50m <sup>2</sup>	348.00m <sup>3</sup>	1 (dabā 1,5 stāvi)
13000191315002	70.00m <sup>2</sup>	140m <sup>3</sup>	1
Apbūves blīvums	6.13%		

Pārējo būvju apbūves blīvums sastāda 2,22%. Uz zemesgabala esošo būvju apbūves blīvums sastāda 8.35%.

Tabula Nr.3. Esošais apbūves rādītāju sadalījums pa domājamo daļu teritorijām

	domājamā daļa „A” 1825 kv.m. platība	domājamā daļa „B” 1200kv.m. platībā
<b>apbūves blīvums</b>	13.84% (esošās būves)	9.2% (iespējamais būvju apbūves blīvums)
<b>apbūves laukums</b>	252.5 kv.m. (esošās būves)	110.5 kv.m. (iespējamais būvju apbūves laukums)

Par detālplānojuma teritoriju 2017.gada 18.septembrī ir saņemts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums ”<sup>4</sup>. Atzinumu sagatavoja sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperte Egita Grolle. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā **nav**:

- ✓ konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas;
- ✓ konstatēti īpaši aizsargājami biotopi;
- ✓ konstatētas citas bioloģiskas vērtības.

Atbilstoši atzinumā sniegtajai informācijai „Teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi vai augu sugas, līdz ar to plānotās darbības rezultātā neradīsies negatīva ietekme uz dabas daudzveidību augu sugu un biotopu ziņā. Nav paredzams, ka plānotās darbības rezultātā varētu rasties ietekme uz tuvumā esošo aizsargājamo biotopu „Priekškāpa”<sup>5</sup>.



Attēls Nr.2. Teritorijā esošā apbūve (domājamā daļa „A”). Skats no Kaugurciema ielas.



Attēls Nr.3. Teritorijā esošā apbūve (domājamā daļa „A”). Skats no Kaugurciema ielas.



Attēls Nr.4. Detālplānojuma teritorija (domājamā daļa „B”).



Attēls Nr.5. Detālplānojuma teritorija (domājamā daļa „B”).

<sup>4</sup> Turpmāk tekstā – Atzinums.

<sup>5</sup> Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums, eksperts E.Grolle. Atzinuma pilnu tekstu skatīt II sējuma sadaļā - Pielikumi.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pilsētas E kategorijas ielas - Kaugurciema ielas un Brekšu ielas. Atbilstoši TIAN „E kategorijas iela – Iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju”. Ielai nav asfalta seguma. Brauktuves platums 3 metri, gājējiem paredzētā infrastruktūra - ietve nav izbūvēta.

Kaugurciema ielā, pie detālplānojuma teritorijas, ir izbūvēti ūdensapgādes tīkli, sadzīves kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektroniskie sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.



Attēls. Nr.6. Kaugurciema iela pie detālplānojuma teritorijas



Attēls. Nr.7. Brekšu iela pie detālplānojuma teritorijas

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

Zemesgabals Kaugurciema iela 63, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā un ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

Teritorijas plānojuma TIAN 336.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”.



Attēls Nr. 8. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Zemes vienības, kuras atrodas funkcionālajā zonā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23), galvenie atļautās izmantošanas veidi, atbilstoši TIAN 337. un 338. punktam, ir: vasarnīcu apbūve (11002); savrupmāju apbūve (11001). Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

Funkcionālajai zonai (DzS23) noteiktie teritorijas palīgizmantošanas veidi, atbilstoši TIAN 339.-342.punktiem, ir: tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002). Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003). Apbūve, ko veido viesu nams; labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Maksimālo apbūves blīvumu tiek noteikts 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 <sup>2</sup>	Maksimālais apbūves blīvums
līdz - 1200	20
1201 - 1800	15
Virs 1800	12

detālpārplānojuma teritorijai atbilstošais apbūves blīvums

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

Apbūves augstums atbilstoši TIAN 323.punktam ir 10 metri. Pie 10 metru augstas apbūves pieļaujama stāvu skaits ir 2 stāvi, dzīvojamā māju palīgbūvju stāvu skaits, atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam, ir 1,5 stāvi.

Jūrmalas pilsētas TIAN 9.pielikuma 17.punkts nosaka, ka maksimālā apbūves intensitāte dažāda augstuma būvēm atkarīga no atļautā maksimālā apbūves blīvuma. Saskaņā ar minēto punktu, pie atļautā apbūves blīvuma un apbūves augstuma maksimālā atļautā apbūves intensitāte detālpārplānojuma teritorijā ir 24%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 63%.



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

Detālpārplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības numurs 6086). Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības nr.6086) ir apstiprināts ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128. Laika posmā no 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Kaugurciems sācis veidoties 17.gs. uz Slokas muižas zemes. Slokas baznīcas revīzijas dokumentos 1784.gadā Kaugurciemā uzskaitīti 9 zvejnieki-zemnieki un 7 mazmājnieki. Ap 1824.gadu tajā sākuši apmesties arī atpūtnieki, galvenokārt no Kurzemes. Taču, tā kā citas peldvietas tuvāk Rīgai ātri vien izkonkurēja Kaugurciemu, Kaugurciema iedzīvotāji turpināja nodarboties ar zvejniecību. Kaugurciema plānojums ir tipisks senā zvejniekiema neregulāra plānojuma paraugs. Ielas atgādina ceļus un celiņus, kas ved dažādos virzienos, pat galvenā – Kaugurciema iela (bijušais lielceļš) ved austrumu – rietumu virzienā, likumojot paralēli jūrai. Vēsturiskā apbūve te stipri atšķirīga no pārējās Jūrmalas. To veido zvejnieku sētu dzīvojamās un saimniecības ēkas – pagrabi, kūtis, šķūņi utt, kas celtas tautas celtniecībai tuvā stilā.

Teritorijā esošā dzīvojamā ēka ar apzīmējumu 13000191315001 atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums”, ir kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamas būves, pārējā apbūve – nevērtētas būves vai palīgēkas bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Kultūrvēsturiski vērtīgu saglabājamu būvju kategorijā ir ietvertas pilsētvides kultūrvēsturisko vērtību veidojošas būves. Kultūrvēsturiski vērtīgu saglabājamu būvju izmantošanā ievēro šādas prasības (TIAN 2479) :

- TIAN 2479.1.punkts - *kultūrvēsturiski vērtīgās būves aizliegts nojaukt. Būvi atļauts pārvietot esošās zemes vienības robežās un pārbūvēt vienīgi, izvērtējot demontāžas ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, saskaņā ar demontāžas projektu. Demontāžas projektā ietver būves uzmērījumus, fotofiksāciju, demontāžas – marķēšanas dokumentāciju, plānu ar konkrētu vietu būves uzstādīšanai no jauna un citas būves pārvietošanai nepieciešamās projekta daļas;*
- TIAN 2479.2. punkts - *veicot būves pārbūvi, saglabā tās apjomu proporcijas, stilistiku, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdari, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījumam;*
- TIAN 2479.3.punkts - *veicot būves atjaunošanu, saglabājams tās apjoms, konstruktīvā sistēma, jumta forma, fasāžu elementi un apdare. Verandas aizliegts siltināt no ārpuses.*

TIAN 2480 punkts nosaka, *ja kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas saglabāšana, atbilstoši speciālistu atzinumam, nav mērķtiecīga, tās vietā būvē jaunu ēku, saglabājot oriģinālās ēkas proporcijas un fasāžu apdari. Ēkas verandu atļauts būvēt vienīgi koka konstrukcijās. Ēku apjomu nosaka, ievērojot šo noteikumu prasības.*

TIAN 2481.punkts nosaka, *ja kultūrvēsturiski vērtīga būve ir bojāta tā, ka nav iespējama tās atjaunošana un restaurācija un ir zudusi attiecīgās būves kultūrvēsturiskā vērtība īpašnieka apzinātas patvaļīgas darbības vai bezdarbības dēļ (piemēram, ēka ir nodegusi vai sabrukusi, jo nav pienācīgu uzturēta), tās vietā pieļaujama tikai tāda paša apjoma un būvmateriāla ēkas būvniecība, saglabājot esošās autentiskās kultūrvēsturiskās vērtības.*

Tā kā zemesgabals atrodas vietējās 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 ne 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.



11., 12. attēls. Pieguļošo teritoriju apbūve



13., 14. attēls. Pieguļošo teritoriju apbūve



Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus, apjomu analizē tika iekļautas piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.



12.attēls. Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības.

2.tabula. Būvapjomu rādītāji

Nr.p.k.	adrese	kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
1	Kaugurciema iela 66, Jūrmala	1300 019 1327	473m <sup>3</sup>
2	Kaugurciema iela 65, Jūrmala	1300 019 1313	604 m <sup>3</sup>
3	Kaugurciema iela 65A, Jūrmala	1300 019 1314	1110 m <sup>3</sup> (saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2017.23.11. lēmumu Nr.547 apstiprinātajam detālplānojumam Kaugurciema ielā 65A, Jūrmalā)
4	Kaugurciema iela 66A, Jūrmala	1300 019 1312	524m <sup>3</sup>
5	Kaugurciema iela 64, Jūrmala	1300 019 1502	787m <sup>3</sup> 856m <sup>3</sup>
6	Brekšu iela 6, Jūrmala	1300 019 1504	558m <sup>3</sup>
7	Brekšu iela 7, Jūrmala	1300 019 1316	472m <sup>3</sup>
8	Brekšu iela 8, Jūrmala	1300 019 1503	1862m <sup>3</sup>
kvartāla būvapjoms			7246 m <sup>3</sup>
vidējais ēku būvapjoms			805 m <sup>3</sup>
20% apjomu palielinājums			161 m <sup>3</sup>

Piezīme:

Apjomu analizē iekļauto ēku apjomu uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un cita veida kartēm, kā arī, apsekojot teritoriju dabā. Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu izpēti, jo pilsēta kopumā attīstās, pieguļošajās teritorijās ir iespējami apjomu palielinājumi.

## 1.6. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka savrupmāju apbūves 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 Kaugurciema apbūves struktūrā.

Apbūves rādītāji teritorijai noteikti atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma TIAN prasībām. Par apbūves rādītājiem katrai domājamaī daļai nekustamā īpašuma īpašnieki savstarpēji vienojas.

Ar izstrādāto redakciju tiek noteikta plānotās apbūves izvietojuma zona, kuru veido noteiktā būvlaide (3 metrus no ielu sarkanajām līnijām) un zemesgabalā esošo ēku izvietojums. Detālplānojuma risinājumi pieļauj zemesgabala „A” domājamā daļā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 13000191315001 un 13000191315002 pārbūvi. Veicot ēku pārbūvi ievērojami, Jūrmalas Teritorijas plānojuma TIAN nosacījumi Kultūrvēsturiski vērtīgu ēku saglabāšanai. Tāpat risinājumi pieļauj zemesgabala „B” domājamā daļā izvietot jaunu apbūvi. Jaunai apbūvei jānodrošina tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšana, apbūves izvietojums precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā. Apbūvei raksturīgs ainaviski brīvs izvietojums. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, maksimāli saglabājami teritorijā augošie koki. Veicot būvdarbus teritorijā ievērojami pasākumi koku stumbru aizsardzībai:

- jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5m augstiem un 25mm bieziem dēļu vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;
- koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas salīdzinājumā ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10cm;
- koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
- vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ierīkot koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas;
- veicot būvdarbus, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- ✓ tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;
- ✓ tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: atļautais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi;
- ✓ tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi.

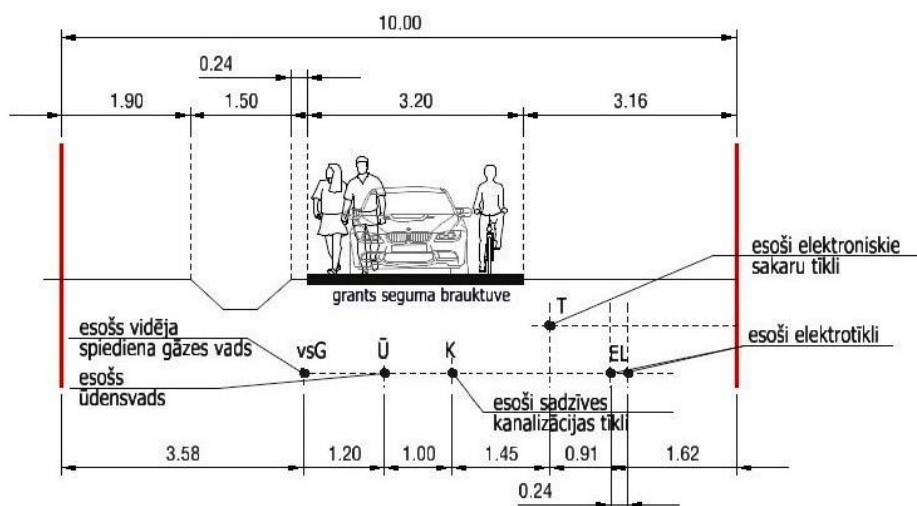
Teritorijas labiekārtojums risināms zemesgabalā vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Izstrādājot teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus, jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Kaugurciema rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunai, Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumiem, kā arī piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

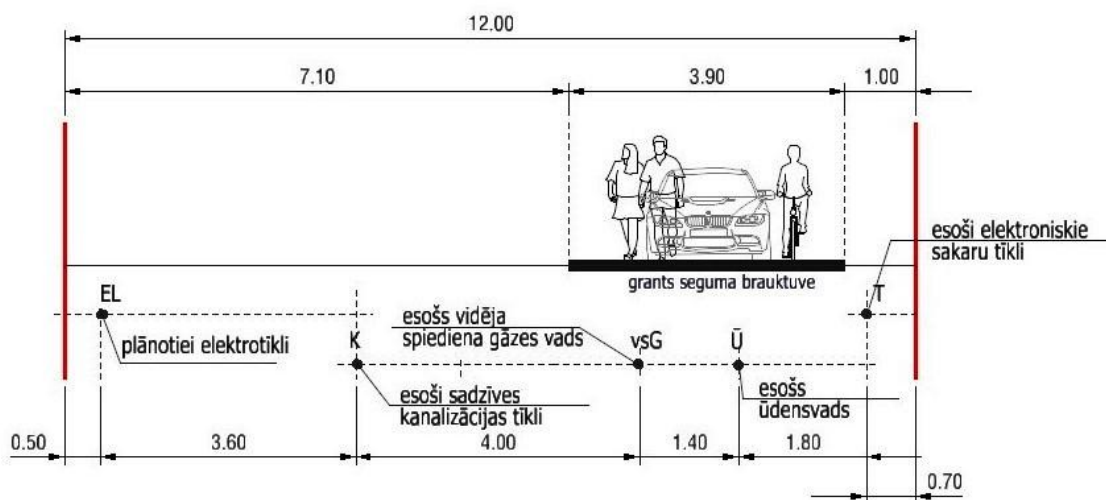
Detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Kaugurciema ielas sarkano līniju platums, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā, ir 12 metri, bet Brekšu ielai – 10 metri. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojuma teritorijai pieguļošās ielas Kaugurciema iela un Brekšu iela ir „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posms kalpo piekļūšanai pie esošajiem īpašumiem. Veicot ēku pārbūvi vai jaunas ēkas būvniecību piekļūšana risināma no Kaugurciema ielas un Brekšu ielas, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai; piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm. Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

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



13.attēls. Esošs Brekšu ielas šķēršprofils. Griezums A-A.



13.attēls. Esošs Kaugurciema ielas šķēršprofils. Griezums B-B.

## 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
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010603
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	7311090900
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	7312050601

## 1.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts 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.

### Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas un to šķērso 0,4kV piekarkabeļu līnija un esoša 0,4kV elektropārvades kabeļu līnija. Esošajiem elektrotīkliem noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Plānotā perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai dzīvojamai ēkai ir 15kW.

Perspektīvā iespējams risināt teritoriju šķērsojošās gaisvadu līnijas pārvešanu, saņemot tehniskos noteikumus elektroietaišu izmaiņām AS „Sadales tīkls” Pierīgas Kapitālieguldījumu daļā. Kabeļu pārguldīšanas projekts tiks izstrādāts, saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izdotajiem tehniskajiem noteikumiem. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. 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 tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ņemot vērā SIA „Jūrmalas gaisma” 10.08.2017. izdotos nosacījumus detālplānojuma izstrādei Nr.5/4-334, detālplānojuma risinājumi paredz esošo ielas apgaismojumu pārcelt ārpus zemesgabala robežām - Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās.

---

## Elektroniskie sakaru tīkli

---

Detālplānojuma teritorijā atrodas SIA „Lattelecom” abonentu piekarkabeļi, kas nodrošina ar sakariem dzīvojamās mājas Kaugurciema ielā 63. Elektronisko sakaru tīklu kabeļiem ir noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

Saglabājot esošās SIA „Lattelecom” komunikācijas, jānodrošina to nepārtrauktu darbību, slēdzot servitūta līgumu par SIA Lattelecom komunikāciju esamību. Gadījumā, ja esošās komunikācijas traucē teritorijas attīstību, tad jāparedz komunikāciju pārvietošana, saņemot tehniskos noteikumus un slēdzot vienošanos ar SIA Lattelecom par to.

Kaugurciema ielas un Brekšu ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīklu kabeļi. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

---

## Ūdensapgāde

---

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošā ūdensvada Brekša ielā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Plānotās apbūves ārējās ugunsdzēsības nodrošināšanai teritorijā izvietojami hidranti, saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.333 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība”. Projektā paredzēt brīvu ugunsdzēsēju transporta piekļūšanu zemes vienībām.

---

## Kanalizācija

---

Detālplānojuma risinājums nodrošina ēku pieslēgumus pie esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem Brekšu ielā. Precīzas vietas kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”.

---

## Gāzes apgāde

---

Gāzes apgāde detālplānojuma teritorijai iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4MPa, kas izbūvēts Brekšu ielā. Precīzas vietas vidēja spiediena gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „Latvijas Gāze”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS “Latvijas Gāze” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.