

# 1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Iecavas ielā 3, kadastra numurs 1300 012 1202, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu uzsākt detālplānojuma izstrādi un Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumu Nr.540 (protokols Nr.19, 34.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Iecavas ielā 3, Jūrmalā"<sup>1</sup>.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.3.apakšpunkts, Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, 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”<sup>2</sup> teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.8.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>3</sup>.

### **Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:<sup>4</sup>**

---

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (eksperts S.Elksne, 2018.gada 13.jūlijs);
- SIA „Intra MTD” 2018.gada 23.aprīļa 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.540 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „*levērojot vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslu uzdevumus un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslas izveidošanas mērķus, izvērtēt zemesgabala Iecavas ielā 3, Jūrmalā, sadalīšanas iespējas, paredzot divu patstāvīgu zemes vienību izveidošanu, nodrošinot iespējas piekļūt šīm zemes vienībām no ielas puses, kā arī detalizējot tajās apbūves nosacījumus, apbūves rādītājus un apbūves zonu.*”

Detālplānojuma mērķis ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieku tiesības izmantot un attīstīt īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, sabiedrībai

---

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – lēmums Nr.540.

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

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā – TIAN.

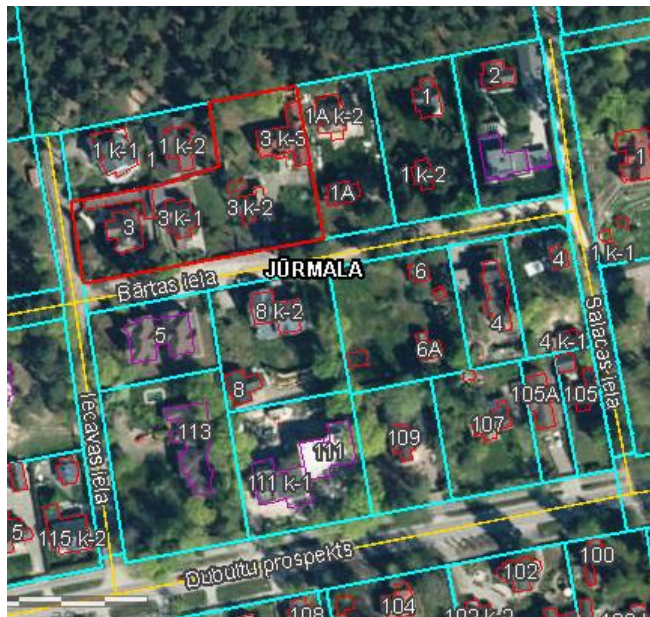
<sup>4</sup> Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- CITI DOKUMENTI.

nodrošinot iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

### 1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

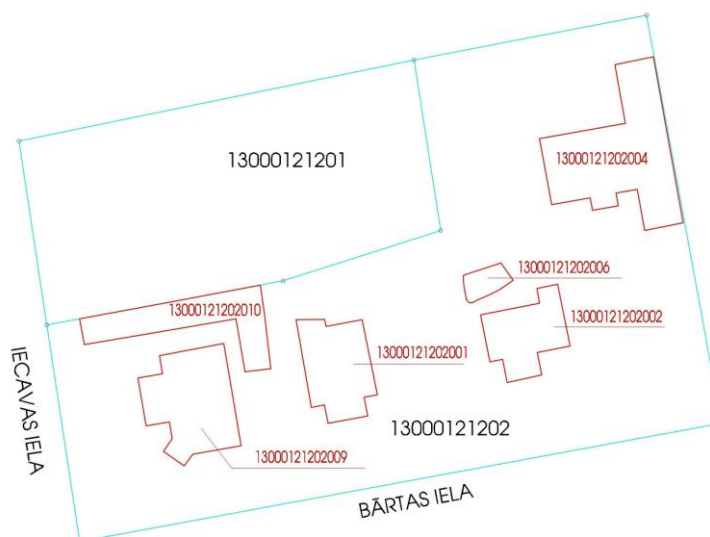
Detālplānojuma teritorija – zemesgabals Iecavas ielā 3 atrodas Jūrmalā, Pumpuros, kvartālā starp Iecavas ielu, Bārtas ielu, Salacas ielu un pieguļošo kāpu meža teritoriju. Rajons raksturojams, kā savrupmāju apbūves teritorija ar tai raksturīgām ainavām un apstādījumiem.

Zemesgabala ziemeļu robeža robežojas ar savrupmāju apbūvi un kāpu meža teritoriju, dienvidu robeža – Bārtas ielu, rietumu robeža – Iecavas ielu, bet austrumu robeža robežojas ar savrupmāju apbūvi. Detālplānojuma teritorija atrodas apm.5 kilometru attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra. Ziemeļu virzienā, apm. 1 kilometra attālumā, no detālplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija „Pumpuri”.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums<sup>5</sup>.

Zemesgabalam ir neregulāra forma, bez izteikta reljefa. Teritoriju veido iekopti zālāji un apstādījumi, ar atsevišķi augošām priedēm. Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas četras dzīvojamās ēkas un palīgēkas:



2.attēls. Izkopējums no kadastra kartes.

<sup>5</sup> Avots:www.kadastrs.lv.

- ✓ dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202009 atrodas Iecavas un Bārtas ielu stūrī. Ēka vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis (valsts aizsardzības Nr.5470). Piebrauktuve ēkai tiek risināta no Bārtas ielas. Tai ir 1,5 stāvu virszemes apjoms un viens pazemes stāvs, kvartāla stūri akcentējot ar teltsveida torņa izbūvi ēkas DR fasādē. Ēkas apbūves laukums - 152,70m<sup>2</sup>, būvtilpums – 867m<sup>3</sup>;
- ✓ dzīvojamai ēkai ar kadastra apzīmējumu 13000121202001 atrodas zemesgabala centrālā daļā. Piebrauktuve ēkai tiek risināta no Bārtas ielas. Ēkai ir 2 stāvi, apbūves laukums atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – 76.20m<sup>2</sup>, būvtilpums – 404.00m<sup>3</sup>;
- ✓ dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202002 atrodas zemesgabala pie Bārtas ielas zemesgabala DA daļā. Ēkai ir viens stāvs, apbūves laukums atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – 89.1m<sup>2</sup>, būvtilpums – 283.00m<sup>3</sup>. Ēka atbilstoši Jūrmalas apbūves izvērtējumam ir fona apbūvi veidojoša būve;
- ✓ dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202004 atrodas zemesgabala dziļumā pie austrumu robežas. Ēkai ir divi stāvi, apbūves laukums atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – 238.00m<sup>2</sup>, būvtilpums – 1153.00m<sup>3</sup>. Ēka atbilstoši Jūrmalas apbūves izvērtējumam ir būve bez kultūrvēsturiskas vērtības;
- ✓ palīgēka – saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202010 atrodas pie zemesgabala ziemeļu robežas tuvāk Iecavas ielai. Ēkai ir 1 stāvs, apbūves laukums atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – 106.00m<sup>2</sup>, būvtilpums – 275.00m<sup>3</sup>;
- ✓ palīgēka – pagrabs ar kadastra apzīmējumu 13000121202006 atrodas aiz dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 130001212022. Apbūves laukums atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – 12.00m<sup>2</sup>, būvtilpums – 18.00m<sup>3</sup>.

Kopējais esošais zemesgabala apbūves blīvums – 20.28%.

Zemesgabalam ir četri īpašnieki. Lai gan zemesgabals ir viens veselums, dabā faktiski tas tiek lietots kā trīs atsevišķas zemes vienības, pa domājamo daļu robežām. Katrai dzīvojamai ēkai veidojot pagalmu un atsevišķas iebrauktuves teritorijā. Zemesgabala lietošana notiek atbilstoši 1999.gada noslēgtajam „Lietošanas kārtības līgumam”.

2018.gada jūlijā ir saņemts sugu un biotopu eksperta atzinums<sup>6</sup>. Atbilstoši sniegtajam Atzinumam detālplānojuma teritorijā nav konstatēti ne Latvijā un ES īpaši aizsargājami biotopu. Teritorijā nav sastopamas dabiskiem biotopiem raksturīgas veģetācijas struktūras, jo teritorija jau ilgstoši ir apbūvēta. Detālplānojuma teritorijā ir konstatētas atsevišķas priedes *Pinus sylestris*, kas ir ainaviski vērtīgas tradicionālās piekrastes ainavas saglabāšanai pilsētvidē.

---

<sup>6</sup> Turpmāk tekstā – Atzinums. Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā Pielikumi.



3.attēls. dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202004.



4.attēls. dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202002.

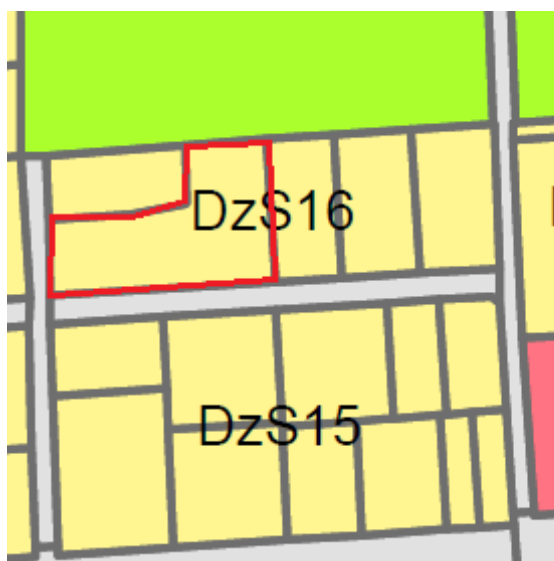


5.attēls. dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202001.



6.attēls. dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000121202009. Vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis.

## 1.4 DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS



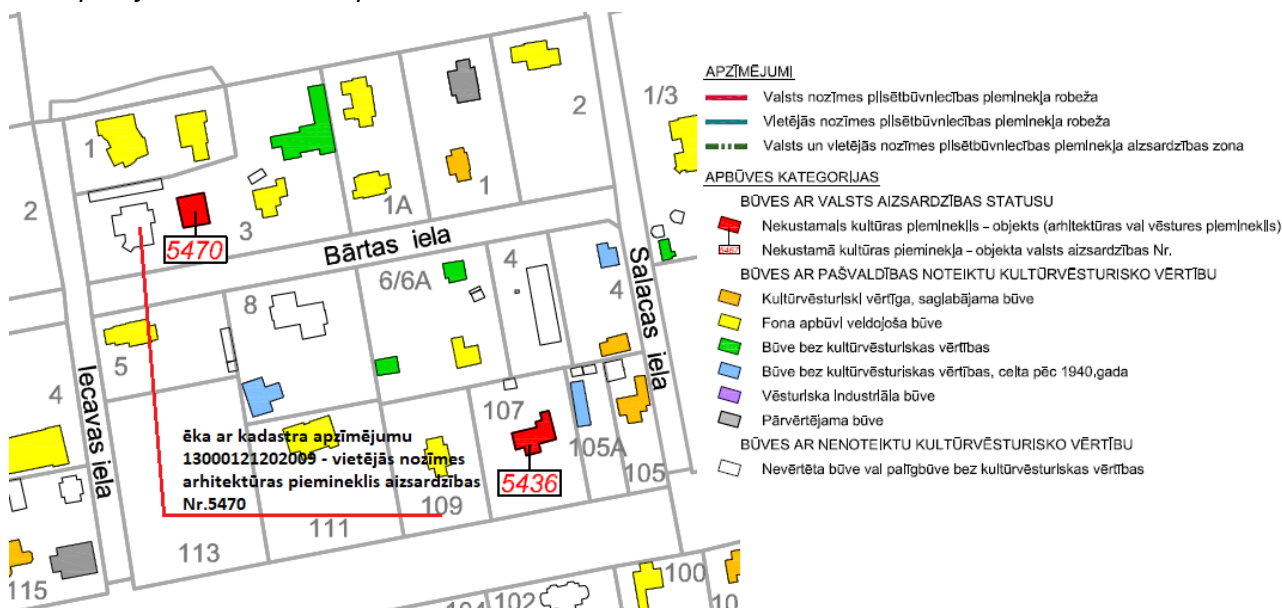
### FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

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

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

Zemesgabals Iecavas ielā 3, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS16). Teritorijas plānojuma TIAN 283.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”.



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

Zemesgabals Lecavas ielā 3 atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6082) teritorijā un ir tā daļa. Lai saglabātu Jūrmalas kultūrvēsturisko mantojumu, Latvijas Republikas Kultūras ministrija ir noteikusi 6 valsts nozīmes, 5 vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļus ar to aizsardzības joslām. Pilsētā ir apzināti arheoloģijas, arhitektūras, mākslas un vēstures pieminekļi.

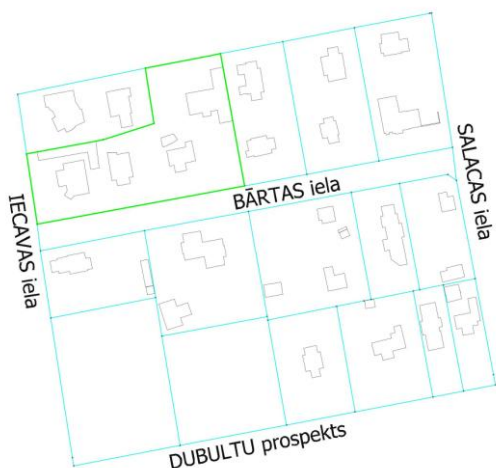
Ar Latvijas Republikas Kultūras Ministrijas 1998.gada 29.oktobra rīkojumu Nr.128 Jūrmalas pilsētā ir apstiprināts arī Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības nr.6082). Laika posmā kopš 1995.gada ir izdoti jauni Valsts Kultūras Pieminekļu Aizsardzības Inspekcijas sagatavoti "Norādījumi par Jūrmalas pilsētas valsts un vietējas nozīmes kultūras pieminekļu un pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās esošās apbūves izmantošanu, remontu konservāciju un restaurāciju", ar mērķi veicināt raksturīgās Jūrmalas arhitektūras un kultūrvides saglabāšanu.

Svarīgākie aizsargājami elementi, kas veido pilsētbūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” arhitektonisko un ainavisko vērtību ir vēsturiskā plānojuma sistēma – vasarnīcu rajonu regulārais, jūrai paralēlais galveno ielu un perpendikulāro šķērsielu tīkls, pretstatā ar seno centru neregulārajai ainaviskajai struktūrai. Kvartāla sadalījums atbilst regulārā plānojuma principiem, zemesgabaliem galvenokārt ir taisnstūra forma, tie ir nelieli. Dalījumu struktūra – perpendikularas dalījumu līnijas pret galveno ielu.

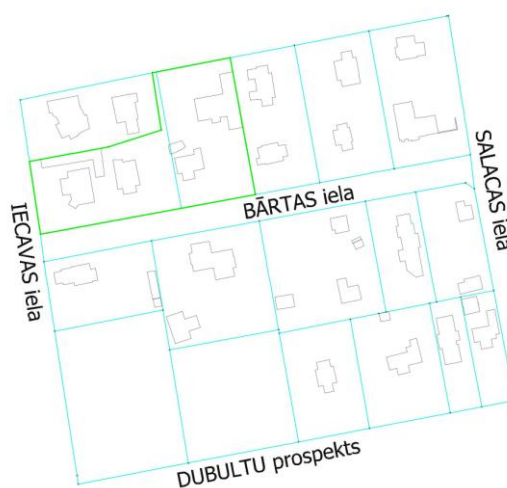
Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un 2014.gada 14.oktobra MK noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 46.2.1. apakšpunkta un 140.punkta prasības. Teritorijas plānojuma TIAN 288.punkts nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā (DzS16) ir 1500m<sup>2</sup>. Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz

zemesgabala Iecavas ielā 3, Jūrmalā, sadalīšanu divās zemes vienībās, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Plānotā zemesgabala dalījuma līnija ir perpendikulāra Bārtas ielai, tādējādi turpinot jau izveidojušos dalījuma principu pie Bārtas ielas. Zemesgabala dalījuma līnija tiek veidota pa vēsturisko, dabā esošo žoga līniju, kā arī dalījuma līnija atbilst 2019.gadā noslēgtai vienošanai „Vienošanās par domājamās daļas no zemesgabala pirkuma un nekustamā īpašuma reālu sadali”.



9.attēls. Kvartāla dalījumu struktūra līdz zemesgabala Iecavas ielā 3 sadalīšanai.



10.attēls. Kvartāla dalījumu struktūra pēc zemesgabala Iecavas ielā 3 sadalīšanas divās daļās.

Tabula Nr.1. Plānotās zemes vienības:

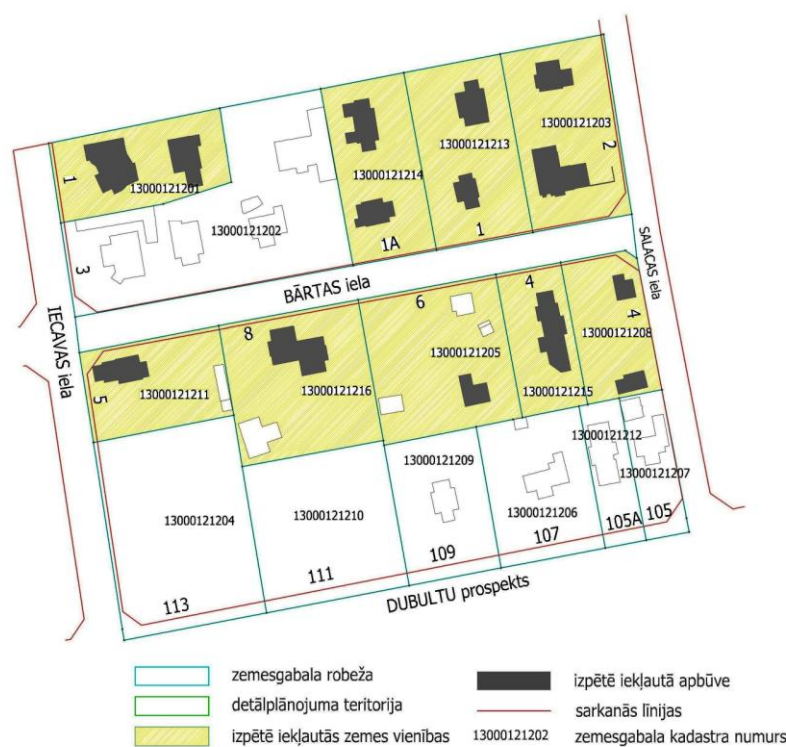
Nr. plānā	Projektēto zemes vienību platības no nekustamā īpašuma Iecavas ielā 3, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000121202
1.	1703 m <sup>2</sup>
2.	1620 m <sup>2</sup>
	Kopā: 3323 m <sup>2</sup>
Piezīme: Pēc detālpilnojumā apstiprināšanas adreses plānotajām zemes vienībām piešķir Pašvaldība atbilstoši 2015.gada 8.decembra MK noteikumu Nr.698 „Adresācijas noteikumi” prasībām.	

Ar Jūrmalas pilsētas domes 1994.gada 14.jūlija lēmumu Nr.102 „Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un namīpašuma denacionalizāciju Jūrmalā, Iecavas ielā 3” atzītas īpašuma tiesības uz zemesgabalu 1281 F, Iecavas ielā 3 un Bārtas ielā 3, Jūrmalā, 3147 m<sup>2</sup> platībā. Atbilstoši Valsts zemes dienesta precizētajiem uzmērījumiem, ar Jūrmalas pilsētas domes 1995.gada 9.marta lēmumu Nr.216 „Par izmaiņām Jūrmalas pilsētas domes 1994.gada 14.jūlija lēmumā Nr.102” tika precizēta zemesgabala Iecavas ielā 3, Jūrmalā, platība par 176 m<sup>2</sup>, izveidojot zemesgabalu 3323 m<sup>2</sup> platībā, un piešķirot lietošanā zemesgabala daļu 176m<sup>2</sup> platībā tā brīža nekustamā īpašuma īpašniekiem. Līdz ar to var uzskatīt, ka zemes reformas laikā ir izveidojies „starpgabals” 176m<sup>2</sup> platībā starp īpašumu Iecavas ielā 1 un plānoto īpašumu Iecavas ielā 3.

Uzskatām, ka detālpilnojumā risinājumos veiktā zemesgabala sadalīšana divās zemes vienībās, nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu - tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā

plānojuma sistēma, ko veido ielu un laukumu tīkls, kvartālu struktūra (TIAN 2467.1.apakšpunkts) – nav plānota ielu tīkla izmaiņas, kvartāla struktūrā tiek ievērotas perpendikulārās dalījumu princips pret galveno ielu. Sadalot īpašumu divās nosacīti vienādās zemes vienībās, daļēji izbeidzot kopīpašumu detālplānojuma teritorijā, tādējādi iegūstot pozitīvu un kvalitatīvu ietekmi uz dzīves vides kvalitāti konkrētajā īpašumā.

Plānotām zemes vienībās tiek noteikta atļautā izmantošana savrupmāju un vasarnīcu apbūve, saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru. Apbūves rādītāji zemesgabalos noteikti ņemot vērā esošo pilsētībūvniecisko situāciju, lai tiktu saglabāts vēsturiskās apbūves mērogs. Apbūves blīvums tiek noteikts atbilstoši TIAN prasībām, apbūves stāvu skaits ir samazināts uz 2 stāviem, ēkas augstums tiek noteikts 10 metri, apbūves intensitāte - 50%, tiek noteikta atbilstoši apbūves blīvumam un pieļaujamam stāvu skaitam. Ir pieļaujama esošo ēku pārbūve. Veicot ēku pārbūvi, ievērojamas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.



13.attēls. Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības.

2.tabula. Būvapjomu rādītāji

adrese	kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
Iecavas iela 1, Jūrmala	1300 012 1201	1727m <sup>3</sup> 552m <sup>3</sup>
Iecavas iela 5, Jūrmala	1300 012 1211	4052 m <sup>3</sup>
Bārtas iela 1A, Jūrmala	1300 012 1214	1459 m <sup>3</sup> x 2 (saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.14.07. lēmumu Nr.338 apstiprinātajam detālplānojumam Bārtas ielā 1A, Jūrmalā)

adrese	kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
Bārtas iela 1, Jūrmala	1300 012 1213	484m <sup>3</sup> 187m <sup>3</sup>
Salacas iela 2, Jūrmala	1300 0121203	338m <sup>3</sup> 1336m <sup>3</sup>
Salacas iela 4, Jūrmala	1300 012 1208	130m <sup>3</sup> 155m <sup>3</sup>
Bārtas iela 4, Jūrmala	1300 012 1215	1134m <sup>3</sup>
Bārtas iela 6, Jūrmala	1300 012 1205	206m <sup>3</sup>
Bārtas iela 8, Jūrmala	1300 012 1216	1723m <sup>3</sup>
kvartāla būvapjoms		14942m <sup>3</sup>
vidējais ēku būvapjoms		1067 m <sup>3</sup>
20% apjomu palielinājums		213 m <sup>3</sup>
<p><i>Piezīme:</i>  <i>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.</i></p>		

Uzskatām, ka detālplānojuma risinājumos samazinātais stāvu skaits un apbūves intensitāte nodrošinās maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- ✓ tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: apbūves blīvums, zemes vienību frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi;
- ✓ tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi.

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 – ceļiņi, lapenes, nojumes, pergolas, apstādījumi. Izvēlētās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Pumpuru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunu, Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumiem, kā arī piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

Tradicionālās piekrastes ainavas uzturēšanai, apbūves teritorijā jā saglabā atsevišķi augošās priedes. Veicot būvdarbus teritorijā ievērojami pasākumi koku stumbru aizsardzībai:

- jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5m augstiem 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.



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

Sadzīve 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.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Iecavas un Bārtas ielas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu ir E kategorijas iela. E kategorijas ielas – ielas vai to posmi, kas galvenokārt nodrošina piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Šo ielu izbūvē noteicošās ir uzturēšanās funkcijas kvalitātes prasības. Sarkano līniju platums abām ielām ir 12 metri. Detālplānojuma teritorijai pieguļošās ielas ir raksturojamas kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Plānotajām zemes vienībām Nr.1., un 2. tiek saglabātas esošās iebrauktuves no Iecavas ielas un Bārtas ielas.

## 1.5. 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 „Zemes ierīcības plāns” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Tabula Nr.2. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Aizsargjoslas	Plānoto zemes vienību numuri plānos	
	Nr.1	Nr.2
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 (kods 7311010300)	✓	✓
Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (kods 7314010602)	✓	✓
Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti (kods 7314010105)	✓	
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija (kods 7312030100)	✓	✓
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (kods 7312010300)	✓	✓
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju (kods 7312040100)	✓	
<i>Piezīme – aizsargjoslu platības precizējamas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus.</i>		

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 risinājumi teritorijā tiks precizēti turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētu komunikāciju tehniskos risinājumus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

### **Elektroniskie sakaru tīkli**

---

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo ielu sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīkli. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar elektronisko sakaru tīklu pieslēgumiem.

Ja perspektīvā nepieciešama komunikāciju pārvietošana to veic atbilstoši izstrādātam tehniskajam projektam un Institūcijas izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas, zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA "Lattelecom" tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

### **Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli**

---

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo ielu sarkanajās līnijās atrodas esoši ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar pieslēgumiem pie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

### **Gāzes apgāde**

---

Detālplānojuma teritorijā atrodas: gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.0025MPa un skapjveida gāzes spiediena regulēšanas punkti (MR). Detālplānojuma risinājums saglabā esošo tīklu izvietojumu

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 pievadiem precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

### **Elektroapgādes tīkli**

---

Detālplānojuma teritorijā atrodas esošie AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti: 0.4kV elektropārvades kabeļu līnijas un elektroenerģijas uzskaites sadalnes. Detālplānojuma risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Esošo ielu sarkano līniju robežās ir uzrādīts esošais elektrotīklu izvietojums.

Ja esošās komunikācijas traucē apbūves izvietošanai jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko 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. 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. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Pēc tīklu izbūves komunikācijām nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjosla likuma prasībām.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS „Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmu dalībniekiem”.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23.pantu.

Saskaņā ar Enerģētikas likuma 24.pantu energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja: 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai; 2) veicot objekta pārbūvi, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu. Enerģētikas likuma 24.panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 191.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem. Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā.

Atbilstoši noteikumu 3.punktam lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.