



1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Otīlijas ielā 1, kadastra numurs 1300 014 2202, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 26.aprīļa lēmumu Nr.188 (protokols Nr.6, 43.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Otīlijas ielā 1, 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 (eksperts A.Priede, 2018.gada 4.jūnijs);
- Meža inventarizācijas dati (meža inventarizācijas veicējs M.Sīpols, 2004.gada 7.oktobris);
- SIA „Intra MTD” 2018.gada 15.jūnijs izstrādātais Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts Lēmuma Nr.188 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „*Noteikt esošās dzīvojamās ēkas pārbūves nosacījumus un izvērtēt jaunas ēkas izvietojumu zemesgabalā, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā*

¹ Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.188.

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

⁴ Informāciju skatīt II. Sējuma sadaļā- PIELIKUMI.



(DzS22), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai”.

Detālplānojuma uzdevums ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt 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; apbūves rādītājus; nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus; inženiertehniskās apgādes risinājumus; nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija 4188m² platībā atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu rajonā, kvartālā starp Otīlijas ielu, Sarmas ielu un Upes ielu. Rajons raksturojams, kā savrupmāju apbūves teritorija ar tai raksturīgām ainavām un apstādījumiem.

Zemesgabala ziemeļu robeža robežojas ar Otīlijas ielu un pludmales teritoriju, dienvidu robeža – Sarmas ielu un tai pieguļošu savrupmāju apbūvi, rietumu robeža – Otīlijas ielu un pieguļošu savrupmāju apbūvi, bet austrumu robeža robežojas ar savrupmāju un daudzdzīvokļu apbūvi. Detālplānojuma teritorija atrodas apm.5 kilometru attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas pilsētas centra. Dienvidrietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužu un Pumpuru rajona vietējais pakalpojumu centrs. Apmēram 1km attālumā uz dienvidiem atrodas dzelzceļa stacija „Pumpuri”, nodrošinot dzelzceļa transporta kustību ar Jūrmalas pilsētas rajoniem, Rīgu un Tukumu, bet apmēram 350 metru attālumā atrodas pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietā.

Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas 2 stāvu dzīvojamā ēka. Ēkas apbūves laukums atbilstoši Būves kadastrālās uzmērīšanas lietai ir 417.5m², būvtilpums – 2281m³, ēkai ir pagrabstāvs.



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums.⁵

⁵ <https://www.kadastrs.lv>



2., 3.attēls. Esošā apbūves, skats no Otīlijas ielas.



4.attēls. Pagalma teritorija. Skats no Sarmas ielas.

5.attēls. Pagalma teritorija pie Sarmas ielas.

Teritorijai ir viegli viļņots reljefs. Visa teritorija ir antropogēni ietekmēta, to veido pagalma teritorija ar apbūvi un apstādījumiem. Zemesgabala ziemeļu daļā atbilstoši Valsts zemes dienesta un Meža valsts reģistra datiem daļā teritorijas atrodas mežs. Īpašumam 2004.gadā ir veikta meža inventarizācija un saskaņā ar to mežs īpašumā sastāda 0.08 ha. Meža inventarizācija saskaņā ar Meža likuma prasībām ir spēkā.



7.attēls. Skats no pludmales teritorijas uz detālplānojuma teritorijā esošo apbūvi un meža zemi.



Par detālplānojuma teritoriju 2018.gada 5.jūnijā ir saņemts „Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumus par zemes vienībā ar kadastra Nr.13000142202 sastopamiem biotopiem un vaskulāro augu sugām detālplānojuma izstrādei”.⁶ Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā nav konstatēti: īpaši aizsargājami biotopi; īpaši aizsargājamas vaskulāro augu sugas; īpaši aizsargājami koki. Kokiem detālplānojuma teritorijā ir ainaviska un bioloģiska vērtība.

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no teritorijas rietumu robežai pieguļošās Pašvaldības E kategorijas ielas – Otīlijas ielas, sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijas tuvumā ir 12 metri. Ielai ir asfalta segums, esošais brauktuves platums pie detālplānojuma teritorijas 2,5 metri, ietve nav izbūvēta. Šajā ielas posmā iela apvieno gan gājēju kustību uz pludmali, gan autotransporta kustību piebraukšanai pie nekustamajiem īpašumiem. Ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli un ielu apgaismojums.



8.attēls. Otīlijas iela.



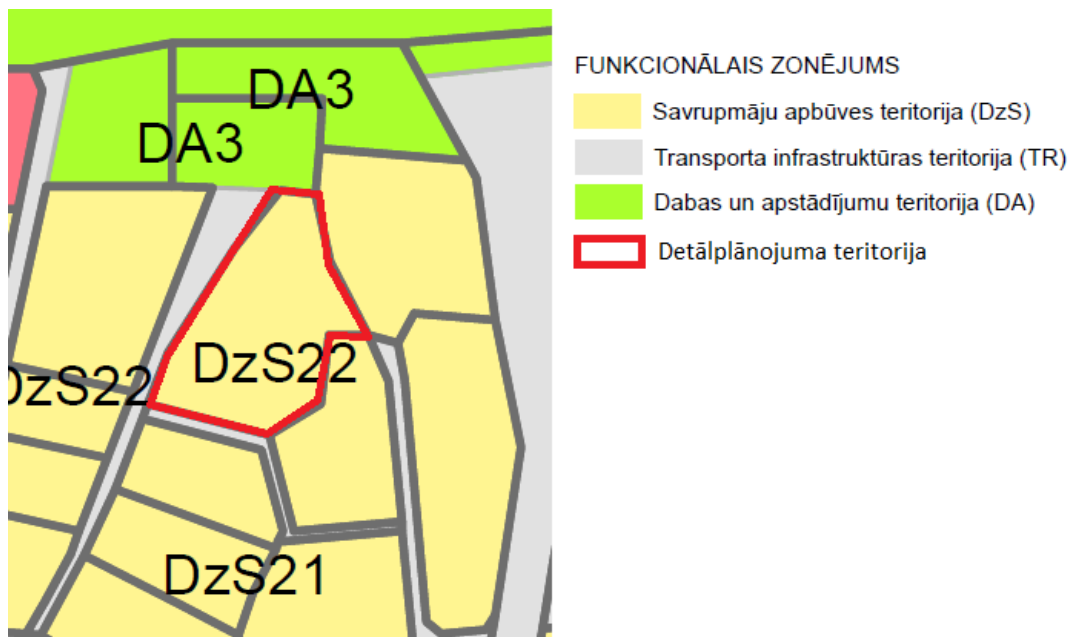
9.attēls. Sarmas iela pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža pieklaujas E kategorijas ielai – Sarmas ielai, sarkano līniju platums 6 metri. Ielai ir asfalta segums bez izbūvētas ietves. Iela kalpo pieklūšanai pie nekustamajiem īpašumiem. Ielas sarkanajās līnijās atrodas vidēja spiediena gāzes vads, elektronisko sakaru tīkli, elektroapgādes tīkli.

⁶ Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – 6.Pielikumi.

1.4. DETĀLPLANOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Zemesgabals Otīlijas ielā 1, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.



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

Teritorijas plānojumā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, kura nodrošina mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

Izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalā Otīlijas ielā 1, Jūrmalā pieļauj veikt esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi un jaunas apbūves izvietojumu zemesgabalā saskaņā ar Teritorijas plānojuma un detālplānojuma nosacījumiem, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli, iegūstot pozitīvu un kvalitatīvu ietekmi uz dzīves vides kvalitāti konkrētajā īpašumā. Detālplānojuma risinājumā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, kuru veido būvlaide 3 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām, apbūves līnija 4 metru attālumā no kaimiņu zemes vienībām un zemesgabala ziemeļu daļā esošā meža zemes. Jaunā apbūve izvietojuma no kokiem brīvā zemesgabala dienvidu daļā. Atļautā izmantošana noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām (savrupmāju un vasarnīcu apbūve), saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru - Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092). Teritorijas attīstībai ir saistošas TIAN 2468.punkta prasības, kas attiecināmas uz



jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomiem. Detālplānojumā ir veikts perspektīvais būvapjomu aprēķins. Būvapjomu aprēķina teritorijā ir iekļautas zemes vienības, kas robežojas ar detālplānojuma teritoriju un tuvākās zemes vienības, kas atrodas ielu pretējās pusēs. Zemesgabals atrodas kvartālā, kur vairumam zemesgabalu ir apstiprināti detālplānojumi un izstrādāti būvprojekti. Aprēķinu analīzē ir iekļauta informācija par ēku būvapjomiem no šiem detālplānojumiem un projektiem.



11.attēls. Apbūves būvapjomu analīzē iekļautās zemes vienības.

apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
A	Peldu iela 1, Jūrmala ⁷	13000141011	1475 m ³ 1400 m ³
B	Peldu iela 3A, Jūrmala ⁸	13000140125	1696m ³

⁷ Ēkas būvapjoms noteikts atbilstoši 2005.31.08. akceptētam būvprojektam Nr.393.

⁸ Ēkas būvapjoms noteikts saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.11.02. saistošiem noteikumiem Nr.8 apstiprinātajam detālplānojuma „Par detālplānojuma Jūrmalā, Skolotāju ielā 1 grozījumu zemesgabaliem Jūrmalā, Skolotāju ielā 1 un Peldu ielā 3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.



apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
C	Peldu iela 3A, Jūrmala ⁹	13000141012	1696 m ³
D	Piejūras iela 1A, Jūrmala	13000142207	17093 m ³
E	Otīlijas iela 1, Jūrmala	13000142202	2281 m ³
F	Piejūras iela 4,Jūrmala	13000142201	1726 m ³
G	Otīlijas iela 3,Jūrmala ¹⁰	13000142203	1380 m ³
H	Otīlijas iela 5, Jūrmala	13000142204	871 m ³
			676 m ³
			323 m ³
kopā			13524m ³
Vidējais aprēķina teritorijas būvapjoms			1352,4 m ³
20% apjoma palielinājums			270,5 m ³

apjomu analīzē neiekļautā apbūve, jo ēka ir ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, būvapjomu.

Piezīme: Uzturēties būvapjomu rādītāji ir informatīvi.

Atbilstoši veiktajiem aprēķiniem jaunais ēkas būvapjoms varētu sasniegt 1622,4 m³. Būvapjomi precizējami turpmākajā projektēšanas gaitā, jo pieguļošajās teritorijās notiek jaunu ēku būvniecība, bet daļā zemesgabalu vēl nav uzsākta būvniecība.

Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām. Jaunā apbūve stilistiski saskaņojama ar esošo apbūvi, veidojot vienotu ēku ansambli zemesgabalā, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes, nemainot kopējo Mellužu rajona apbūves raksturu.

Uzskatām, ka plānotā jaunā apbūve nodrošinās maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu, kā to nosaka Teritorijas plānojuma TIAN 2467.punkts, jo :

- ✓ tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra (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 apjomu rādītāji;
- ✓ tiek saglabāts apbūves raksturs: teritorijā tiek plānota neliela dzīvojamā ēka, kuras ēku stilistika būs saskaņota ar zemesgabalā esošo apbūvi;

⁹ Ēkas būvapjoms noteikts saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.11.02. saistošiem noteikumiem Nr.8 apstiprinātajam detālplānojuma „Par detālplānojuma Jūrmalā, Skolotāju ielā 1 grozījumu zemesgabaliem Jūrmalā, Skolotāju ielā 1 un Peldu ielā 3 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

¹⁰ Ēkas būvapjoms noteikts atbilstoši 2010.09.10. lēmumu Nr.391 apstiprinātam detālplānojumam Otīlijas ielā 3, Jūrmalā



- ✓ tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi (apbūve tiek plānota ārpus meža zemes un no kokiem brīvā teritorijas daļā).

Labiekārtojumu plānot Mellužu rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunu, Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumiem un ainavai atbilstošu koku stādījumu izveidei.

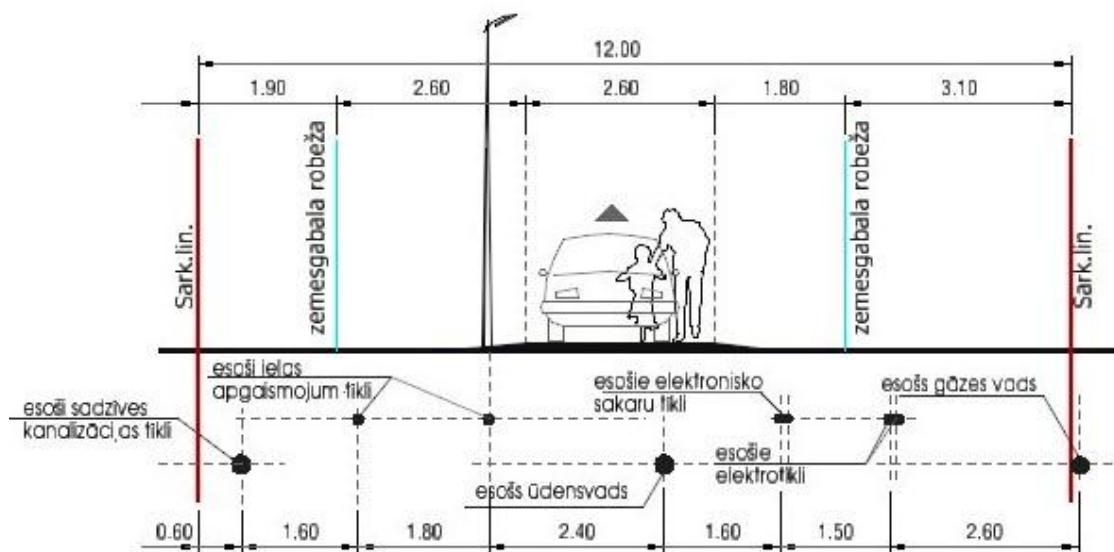
Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, saglabājami teritorijā esošie vērtīgi koki. Veicot būvdarbus teritorijā ievērojami pasākumi koku stumbru aizsardzībai:

- 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 (sablvēt augsni);
- vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ierīkot koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas.

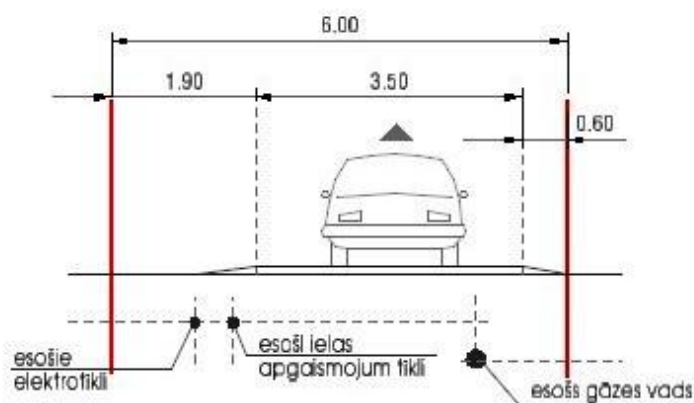
Detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Detālplānojuma teritorijai pieguļošās ielas ir raksturojamas kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posms kalpo piekļūšanai pie esošajiem īpašumiem. Piekļūšana apbūvei risināma no Otīlijas ielas un/vai Sarmas 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.



12.attēls. Esošs Otīlijas ielas šķēršprofils, griezums A-A.



13.attēls. Esošs Sarmas ielas šķēršprofils, griezums B-B.

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.

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” atspoguļotas esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

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 apgrūtinājuma plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas Zemesgrāmatā.

1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājums teritorijā tiks precizēts turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos risinājumus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus.

Elektroniskie sakaru tīkli

Elektronisko sakaru tīklu pieslēgums veidojams no Otīlijas ielā esošajiem SIA „Lattelecom” elektronisko sakaru tīkliem. 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

Būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzama no (uz) esošiem komunikācijām Otīlijas ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Gāzes apgāde

Detālplānojuma teritorijā atrodas gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.4MPa un pievads ar spiedienu līdz 0.0025MPa, kā arī gāzes spiediena regulēšanas iekārta (MR). 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 precizējamās turpmākās projektēšanas gaitā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Elektroapgādes tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas esošie AS „Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,4 elektropārvades līnija TP_136 – Z_136_1 un sadalnes LUKS_3125, LU_03155). Esošajiem elektrotīkliem noteiktas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām. Veicot jebkādu darbu/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Nekustamā īpašuma īpašniekam pie esošajiem un



plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Otīlijas ielas un Sarmas ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 36kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs, un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārveidošanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem, u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS „Sadales tīkls” tehniskos noteikumus. Atbilstoši Energētikas likuma 23.panta 2.daļai, esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma prasības veic par viņa līdzekļiem. 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. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. 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.

Energētikas 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. Energētikas 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 jebkādas 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.

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 papildu risinājumi lietus ūdens 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 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija"".