

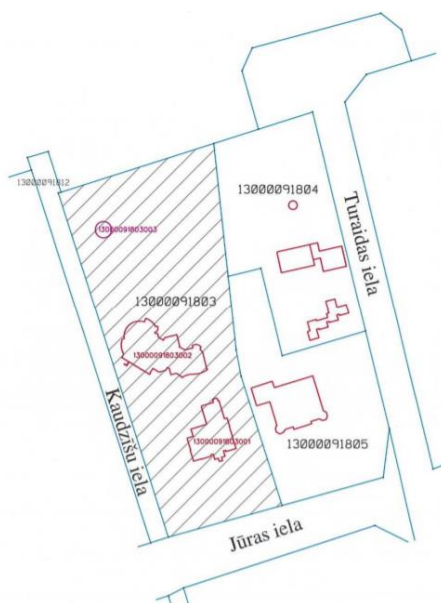
1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Jūras ielā 59, kadastra numurs 1300 009 1803 (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija), uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada 19.marta lēmumu Nr.115 (protokols Nr.4, 24.punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 59, Jūrmalā” (turpmāk tekstā – Lēmums Nr.115).



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums. Avots: karšu izdevniecība Jāņa sēta, www.balticmaps.eu



2.attēls. Detālplānojuma teritorija, 1.pielikums Lēmumam Nr.115.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.

apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumus izstrādā, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar 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 Domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1.apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā – TIAN).

DETĀLPLĀNOJUMS IZSTRĀDĀTS SASKAŅĀ AR:

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

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĒ IR IZMANTOTAS SEKOJOŠĀ INFORMĀCIJA, IZPĒTES UN ATZINUMI:

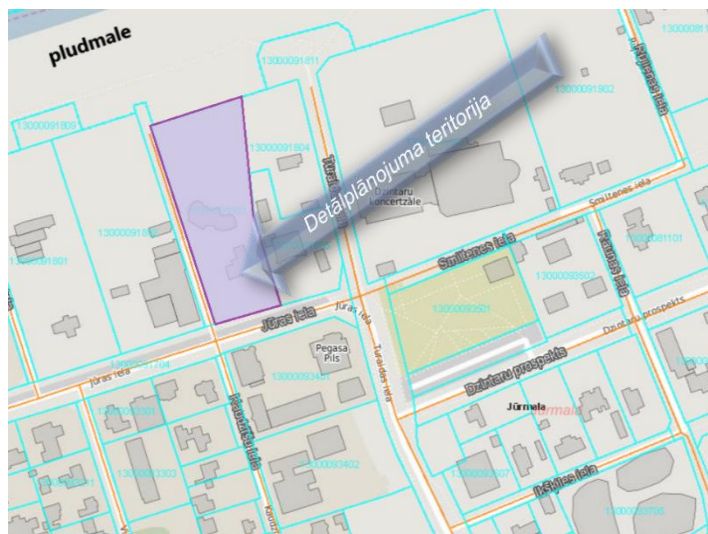
- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (30.07.2020. sugu un biotopu eksperte E.Grolle);
- Koku inventarizācija (27.08.2020. eksperte dendroloģijā I.Bondare);
- Meža inventarizācijas plāns (08.09.2020. SIA "Oribi");
- Būves tehniskās apsekošanas atzinums (22.05.2020. būvinženieris J.Blumbergs);
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (11.05.2020. SIA "Intra MTD").

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir noteikts ar Lēmumu Nr.115 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - Detālplānojumā izvērtēt esošās apbūves pārbūves iespējas ar apjoma palielināšanu un jaunas ēkas izvietojumu zemesgabalā, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas pilsētas centrālajā daļā, Majoros, savrupmāju un publiskas nozīmes ēku apbūves kvartālā starp Turaidas ielu, Jūras ielu, Kaudzīšu ielu un kāpu teritoriju. Detālplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība 6601m² lielā platībā.



3.attēls. Detālplānojuma teritorija novietojums (www.topografija.lv)

Detālplānojuma teritorija robežojas:

- ✓ ziemeļu daļā ar Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Majori 0101, kadastra apz.13000090101) ;
- ✓ austrumu daļā ar nekustamo īpašumu Turaidas ielā 2, kadastra apz. 13000091804 un Jūras iela 61, kadastra apz. 13000091805;
- ✓ dienvidu daļā ar Pašvaldībai piederošu ielu - Jūras iela, kadastra apz.13000091704;
- ✓ rietumu daļā ar Pašvaldībai piederošu ielu – Kaudzīšu iela, kadastra apz. 13000091812;

Detālplānojuma teritorijai ir trapeces forma. Teritorijas reljefs zemesgabala dienvidu daļā ir līdzens, gar teritorijas ziemeļu daļu saglabājies izteikts piejūras kāpu valnis. Aptuveni pusi no teritorijas veido apbūve un pagalmi ar ierīkotiemi apstādījumiem, celiņiem un zālieniem.

Zemesgabals ir apbūvēts. Uz tā atrodas divas ēkas. Detālplānojuma teritorijā esošai apbūvei ir veikta pārbūve. Pēc veiktās pārbūves ēkas nodotas ekspluatācijā. Ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091803001 nodota ekspluatācijā 2014.gada 7.janvārī, bet ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091803002 – 2019.gada 14.martā.

1.tabula. Esošās būves apbūves rādītāji

Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Apbūves laukums	Būvtilpums	Apbūves blīvums
13000091803001	Viesu māja	243.1 m ²	1769 m ³	
13000091803002	Dzīvojamā māja	406.6 m ²	2998 m ³	
KOPĀ:		649.7 m ²		9.84



4.attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091803001 skatā no Kaudzišu ielas.



5.attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091803001 skatā no Jūras ielas un Kaudzišu ielas krustojuma



6.attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091803002. Skats uz ēkas dienvidu fasādi.



7.attēls. Ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091803002. Skats no Kaudzišu ielas.



8.attēls. Kaudzišu iela skatā no jūras puses.

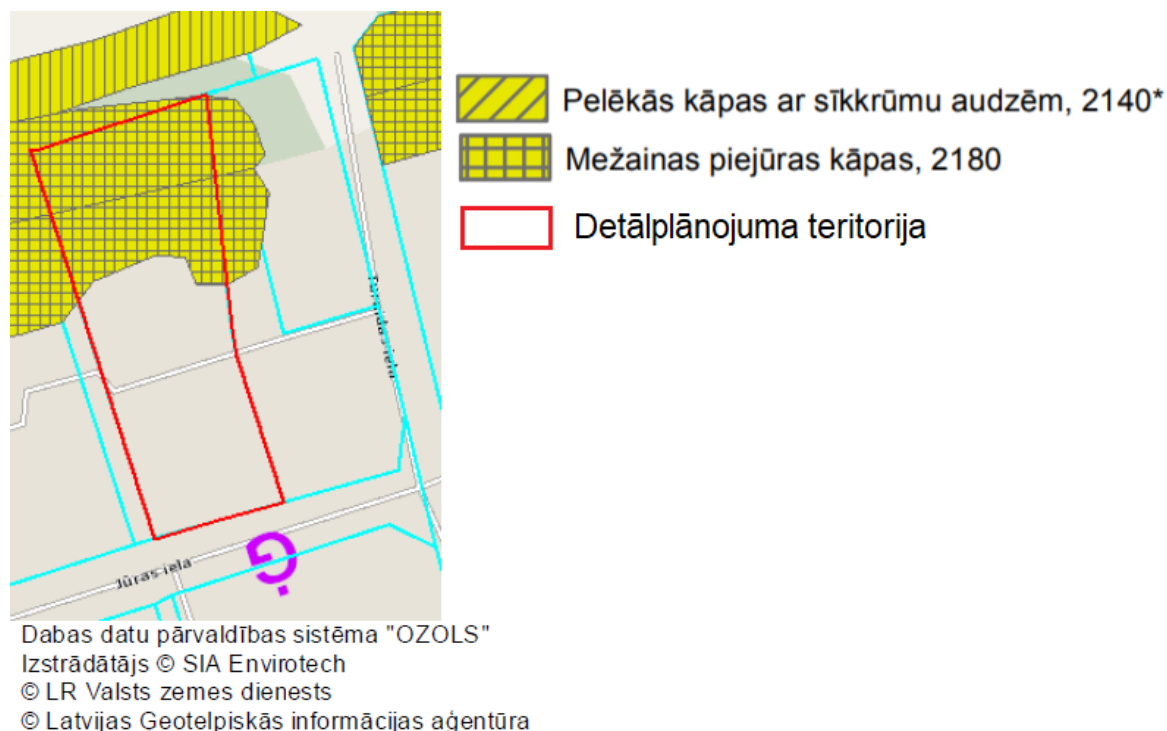


9.attēls. Zemesgabala Jūras iela 59 rietumu robeža skatā no Kaudzišu ielas.

Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem detālplānojuma teritorijā atrodas meža zemes. Meža inventarizācija¹ veikta 2003. gadā, atjaunota 2020.gadā. Saskaņā ar inventarizācijas datiem meža zeme detālplānojuma teritorijā sastāda 0.34ha lielu platību.

¹ Meža inventarizācija skatāma II sējuma sadaļā – Pielikumi.

Par detālplānojuma teritoriju 2020.gada 30.jūlijā ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, meža un virsāju biotopiem, vaskulārām augu sugām (turpmāk – Atzinums)². Atbilstoši atzinumā teiktajam: teritorijas ziemeļu daļā atrodas Eiropas nozīmes aizsargājams biotops “Mežainas piejūras kāpas” (biotopa kvalitāte zema), teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, teritorijā sastopamas vairākas ievērojama vecuma un apjomus sasniegušas priedes.



10.attēls. Detālplānojuma teritorijā sastopamā biotopa “Mežainas piejūras kāpas” teritorijas robeža.

Detālplānojuma izstrādes ietvaros 2020.gada 27.augustā ir veikta koku inventarizācija, koku vizuālā novērtēšana³, kuru veica sertificēts dendrologs. Koku inventarizācijas mērķis bija saņemt koku stāvokļa novērtējumu. Atbilstoši saņemtajam Koku novērtējumam teritorijā nav konstatēti koki, kuriem piemērojams dižkoku statuss. Teritorijā konstatēti astoņi ainaviski vērtīgi koki. Atzinumā sniegti rekomendējoši pasākumi koku aizsardzībai un saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā.

Piekļūšana zemes vienībai tiek risināta no detālplānojuma teritorijas rietumu daļai pieguļošās Kaudzīšu ielas.

Kadastra informācijas sistēmas teksta datus nekustamajam īpašumam reģistrēti šādi apgrūtinājumi: arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (kods 14101, ietilpst visa teritorija); Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (kods 7311010100, ietilpst visa teritorija).

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem – komercdarbības objektu apbūve – 0801 (0.2432ha platība), individuālo dzīvojamo māju apbūve –

² Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums skatāms II sējuma sadaļā – Pielikumi.

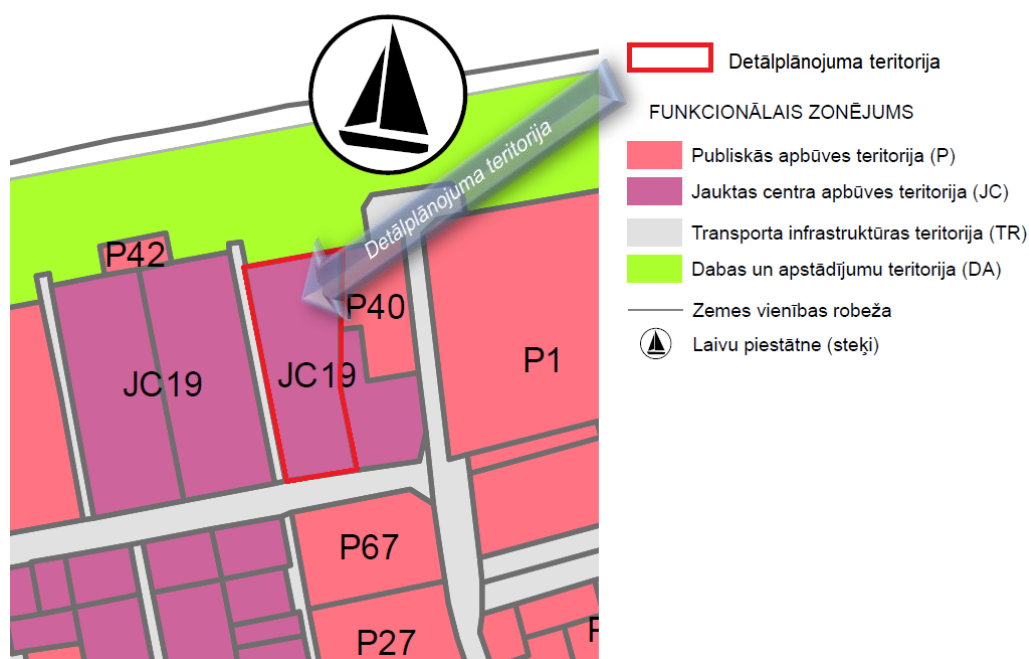
³ Koku novērtējums skatāms II sējuma sadaļā – Pielikumi.

0601 (0.4169ha platība). Jūrmalas pilsētas dome 2021.gada 25.februārī pieņēma lēmumu Nr.103 "Grozījumi Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada 23.jūlija lēmumā Nr.369 "Par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu zemes vienībai Jūras ielā 59, Jūrmalā" ar kuru tiek mainīts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, nosakot ka zemesgabala daļai 2013m² platībā lietošanas mērķis ir *Kommercdarbības objektu apbūve (0801)*, bet zemesgabala daļai 4588m² platībā - *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)*.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

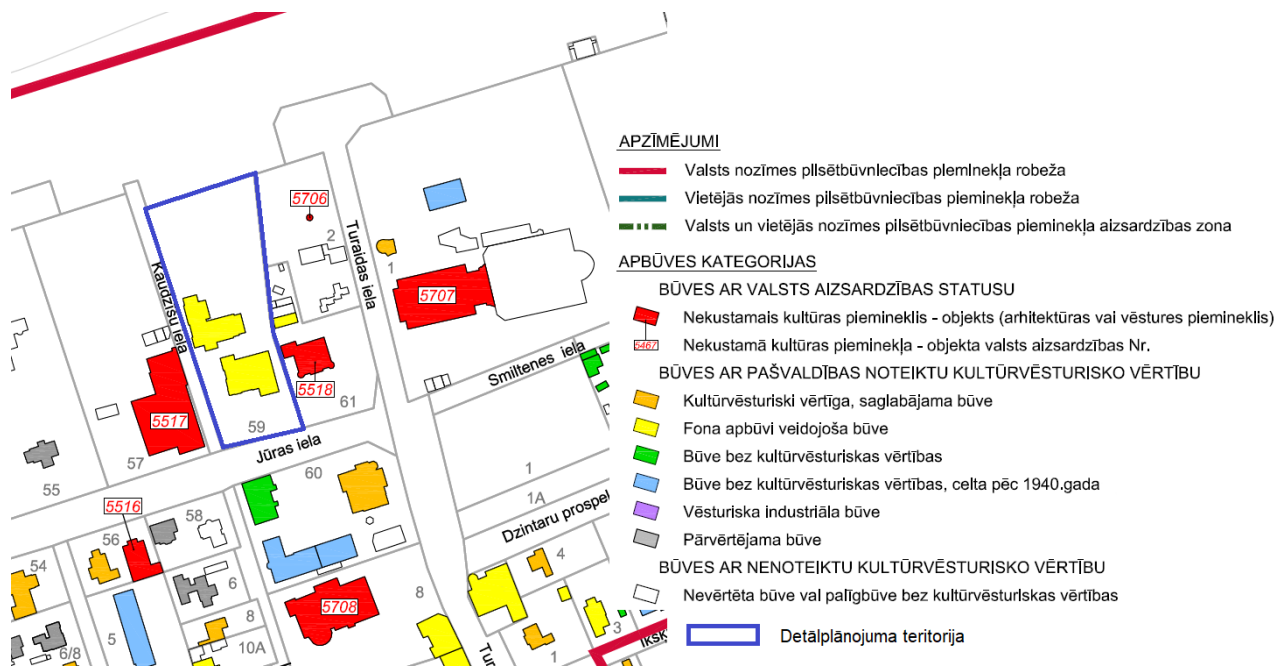
Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, garantējot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības izmantot, attīstīt savu īpašumu atbilstoši Teritorijas plānojuma nosacījumiem, radot iespēju plānot, sociālai un ekonomiskai situācijai piemērotu dzīves vidi un nodrošinot teritorijas sakārtošanu.

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas funkcionālajā zonā – Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19). Saskaņā ar TIAN 1609.punktu "*Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem*".



11.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6083).



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



13.attēls. Būvju konfigurācijas salīdzinājums pirms un pēc pārbūves.

Kā jau iepriekš tika minēts, zemesgabalā esošā apbūve ir pārbūvēta. Pārbūves rezultātā ir mainījies gan ēku apbūve laukums, apbūves konfigurācija. Atbilstoši TIAN 7. pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” teritorijā esošā apbūve ir *fona apbūvi veidojošas būves*. Teritorijas plānojuma TIAN nosacījumi Kultūrvēsturiski vērtīgu ēku saglabāšanai. TIAN 2482.punkts nosaka, ka „Vēsturisko fona apbūvi veidojošu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kas veido Jūrmalas tradicionālo pilsēt būvniecisko struktūru. To izmantošanā ievēro šādas prasības:

- ✓ būves atļauts pārbūvēt, atjaunojot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus; (TIAN 2482.1.apakšpunkts).
- ✓ verandas aizliegts siltināt no ārpuses (TIAN 2482.2.apakšpunkts).;

- ✓ lēmumu par to, vai būve ir nojauicama, pieņem, izvērtējot būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas materiālus un nojaušanas ietekmi uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi (TIAN 2482.3.apakšpunkts).

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr.6083) teritorijā, tad teritorijas attīstībai ir saistošas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta detālplānojuma teritorijai pieguļošo ēku apjomu analīze. Apjomu analīzē ir iekļautas detālplānojuma teritorijā esošā apbūve un detālplānojuma teritorijai tuvākās apbūvētās zemes vienības, tādā veidā atspoguļojot pašreizējo pilsēt būvniecisko situāciju.



14.attēls. Apbūves būvapjomu analīzē iekļautās zemes vienības.

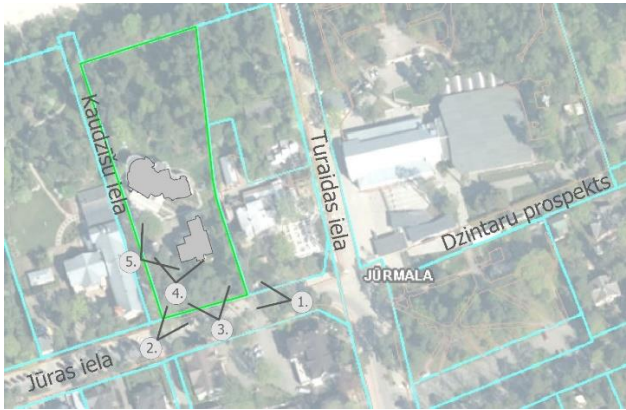
3.tabula. Būvapjomu radītāji

adrese	kadastra apzīmējums	būves kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
Jūras iela 57	13000091802	13000091802001	10708 m ³
Jūras iela 58	13000093320	13000093320007	900 m ³
		13000093320008	765 m ³
Jūras iela 59	13000091803	13000091803001	1769 m ³

adrese	kadastra apzīmējums	būves kadastra apzīmējums	ēkas būvapjoms
		13000091803002	2998 m ³
Jūras iela 60	13000093401	13000093401001	4533 m ³
		13000093401002	3983 m ³
		13000093401003	2337m ³
		13000093401004	968m ³
		13000093401006	766 m ³
Jūras iela 61	13000091805	13000091805001	2413m ³
kopējais būvapjoms			32140m ³
vidējais ēku būvapjoms			2922m ³
20% apjoma palielinājums			584m ³
maksimālais pieļaujamais būvapjoms			3506m³
Piezīme: Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu ēku būvapjoma izpēti, jo pilsēta nepārtraukti attīstās, pieguļošajās teritorijās ir iespējami apjoma palielinājumi, kā rezultātā iespējama arī maksimālā pieļaujamā būvapjoma palielināšanās atbilstoši situācijai apkārt esošajā teritorijā.			

Detālplānojuma risinājumos:

1. ir noteikta būvlaide, apbūves līnija un ieteicamās apbūves izvietojuma zonas. Piedāvātais risinājums ir vērsts uz to, lai teritorijā tiktu saglabātas esošās dabas vērtības - kāpu reljefs, meža zeme, teritorijā sastopamais biotops „Mežainas piejūras kāpas” un kultūrvēsturiskās vides telpiskais konteksts;
2. tiek plānota esošās viesu mājas paplašināšana/pārbūve (būves kadastra apz.1300001803001), izvietojot jaunu būvapjomu ziemeļu, ziemeļrietumu daļā pie/aiz esošā apjoma, nemainot esošā apjoma ārējo veidolu un siluetu fasādē pret Jūras ielu. Jaunam apjomam pie Kaudzīšu ielas izbūvējami 2 stāvi, kas virzienā uz esošo apjomu pāriet 2,5 stāvos un nepārsniedzot 11 metru augstumu;
3. ir veikts plānotās apbūves vizuālās ietekmes novērtējums. Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izvērtēta iespējamās apbūves vizuālā ietekme uz pilsētainavu un kultūrvēsturisko situāciju, vērtējot plānotās apbūves iekļaušanos esošajā pilsētvidē. Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir sagatavots iespējamās apbūves ieceres modelis, ņemot vērā detālplānojumā noteiktos apbūves parametrus, apbūves apjoma izkārtojuma nosacījumus, apbūves augstuma nosacījumus. Veiktā vizuālās ietekmes analīze parādot kopējo arhitektūras kompozīciju Jūras ielas telpā. Vizualizācijas materiāli atspoguļo plānotās apbūves plānotos apjomus, bet nerisina projekta arhitektūru.
Vizuālās ietekmes analīzes skatpunkti izvēlēti vietās, kur jaunais apjoms varētu vizuāli ietekmēt/papildināt apkārtējos apbūves kvartālus.



15.attēls. Vizuālās ietekmes analīzes skata punkti bez jaunā apjoma.



16.attēls. Vizuālās ietekmes analīzes skata punkti ar jauno apjomu.



16.attēls. Vizuālās ietekmes analīzes skata punkts Nr.1 bez jaunā apjoma.



17.attēls. Vizuālās ietekmes analīzes skata punkts Nr.1 ar jauno apjomu.

Jaunais apjoms neaizsedz un nemaina Jūras ielas skatu virzienā no Turaidas ielas uz Kaudzīšu ielas pusi, kā arī netiek aizsegts skats uz esošo arhitektūras pieminekli Jūras ielā 61.



18.attēls. *Vizuālās
ietekmes
skata punkts Nr.2 bez
jaunā apjoma.*



19.attēls. *Vizuālās
ietekmes
skata punkts Nr.2 ar
jauno apjomu.*

Šajā skatpunktā jaunais apjoms ir uztverams, bet neaizsedz esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000091803001 fasādi pret Jūras ielu



20.attēls. *Vizuālās
ietekmes
skata punkts Nr.3 bez
jaunā apjoma.*



21.attēls. *Vizuālās ietekmes analīzes skata punkts Nr.3 ar jauno apjomu.*

Šajā skatpunktā jaunais apjoms aizsedz skatu uz ēku ar kadastra apzīmējumu 13000091803002, bet parāda to, ka pie detālplānojumā noteiktiem apbūves rādītājiem jaunais apjoms nekontrastē ar vēsturisko apjomu Jūras ielas tuvumā.



22.attēls. *Vizuālās ietekmes analīzes skata punkts Nr.4 ar jauno apjomu.*



23.attēls. *Vizuālās ietekmes analīzes skata punkts Nr.5 ar jauno apjomu.*

Secinājumi:

- ✓ jaunais apjoms saglabā pilsēt būvniecīku un ainaviski vērtīgo Jūras ielas skatu vizuālās uztveres zonā gan no Turaidas ielas, gan Kaudzīsu ielas. Vizualizācijas uzskatāmi parāda, ka netiek aizsargtas galvenās skata perspektīvas uz kultūras pieminekļiem Jūras ielas pusē;

- ✓ detālplānojuma risinājumi nodrošina kultūrvēsturiskās vides maksimālu saglabāšanu, ņemot vērā TIAN 2467.punktā noteiktos kritērijus:
 - 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, brīvās zaļās teritorijas rādītāji, attālumi starp ēkām, pieļaujamais ēku augstums, vienlaicīgi tos papildinot ar jaunās apbūves apjomu izvietojuma priekšlikumu Jūras ielas apbūves telpā;
 - tiek saglabāts apbūves raksturs: apbūves augstums un stāvu skaits nepārsniedz esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300001803001 augstumu/stāvu skaitu, tiek ievērots fasādes frontes garums, fasāžu ritms un apjoma proporcijas;
 - tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido kāpu reljefs un esošie dabas elementi. Teritorijas daļā, kur tiek plānots izvietot apbūvi, nav konstatēti aizsargājami koki, biotopi vai citas sugas.
- 4. tiek plānots izvietot savrupmāju apbūves palīgēku austrumu daļā aiz esošās dzīvojamās ēkas (būves kadastra apz.13000091803002).
- 5. precizēta teritorijas atļautā izmantošana:

2.tabula. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabulā atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām un detālplānojuma risinājumiem:

Skaidrojumi, nosaukums	Teritorijas plānojuma TIAN prasības	Detālplānojuma risinājumi
Atļautā izmantošana	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti, konferenču centri; ✓ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). ✓ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti. ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti. ✓ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti. ✓ Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti. ✓ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti. ✓ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti. ✓ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas. ✓ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti, konferenču centri; ✓ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). ✓ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti. ✓ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti. ✓ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.

Skaidrojumi, nosaukums	Teritorijas plānojuma TIAN prasības	Detālplānojuma risinājumi
	✓ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.	
Apbūves blīvums	25%	25%
Apbūves intensitāte	65%	65%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	45% (savrupmāju apbūvei 50%)	45% (savrupmāju apbūvei 50%)
Stāvu skaits	2,5	2,5 ⁴
Ēkas augstums	12m ⁵	12m ⁶
Minimālā zemesgabala platība	5000m ²	Detālplānojuma risinājumi neparedz zemesgabala dalīšanu.

Turpmākajā projektēšanas gaitā jāievēro 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas saistošo noteikumu Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība” prasības. Koku ciršanas nepieciešamība, izvērtējama Koku ciršanas komisijā, turpmākajā projektēšanas gaitā. Teritorijas labiekārtojums zemesgabalā risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Veicot būvniecību un labiekārtošanas darbus, ievērojami dendrologa sniegtie aizsardzības pasākumi koku aizsardzībai būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve vai esošo ielu sarkano līniju korekcija. Veicot esošā piebraucamā ceļa labiekārtošanu, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:2012 (Vienlīmeņa ceļu mezgli) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Jūras ielas sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijai pieguļošajai ielas daļai ir 20 metri. Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu Jūras iela ir D5 kategorijas iela, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no E kategorijas ielām, kā arī tiek izmantota uzturēšanās funkcijai. Detālplānojuma risinājumi neparedz Jūras ielas šķēršļa izmaiņas vai ielas pārbūvi kopumā.

Saskaņā ar Jūrmalas teritorijas plānojumu Kaudzīšu iela ir E kategorijas iela. Kaudzīšu ielas sarkano līniju platums detālplānojuma teritorijai pieguļošajai ielas daļai ir 8 metri. Ielai ir grants seguma brauktuve, kas nodrošina piebraukšanu pie detālplānojuma teritorijas un pie blakus esošā nekustamā īpašuma Kaudzīšu ielas pretējā pusē. Iela vienlaicīgi tiek izmantota arī kā gājēju iela, izejai uz pludmali.

⁴ Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas papildu prasības jaunā apjoma augstumiem;

⁵ Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, piemēram, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem. To augstumu nosaka būvprojektā (TIAN 9.pielikuma 5.punkts).

⁶ Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, piemēram, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem. To augstumu nosaka būvprojektā (TIAN 9.pielikuma 5.punkts).

Pieklūšana detālplānojuma teritorijā esošajai savrupmāju apbūvei un viesu nama apkalpošanai tiek saglabāta no Kaudzīšu ielas, bet viesu nama reprezentatīvai pieklūšanai iebrauktuve tiek veidota no Jūras ielas.

1.5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Esošās Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām. Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” 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 aprgrūtinājumu plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatā.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotā ēku un būvju izvietojuma zemesgabalā, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo ielu sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes tīkli. Būvju ūdensapgāde tiek nodrošināta no esošā ūdensvada Kaudzīšu ielā. Vietas ūdensvada pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošo ielu sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju sadzīves notekūdeņu novadīšana notiek uz esošām komunikācijām Kaudzīšu ielā. Perspektīvās 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 apgādei detālplānojuma teritorijā tiek nodrošināta no esošā gāzes vada ar spiedienu līdz 0.4MPa un 0.0025MPa.

Perspektīvā, ja nepieciešams veidot papildu pieslēgumi gāzes vadam, tad pieslēgum vietas nosakāmas tehniskā projekta ietvaros tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Tehniskie

noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS “GASO” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kaudzišu ielas un Jūras ielas teritorijā atrodas elektronisko sakaru tīkli. Detālplānojuma risinājums saglabā ielu sarkanajās līnijās izvietotos elektroniskos sakaru tīklus. Detālplānojumam teritorijā esošā apbūve ir nodrošināt ar elektroniskiem sakaru tīkliem. Perspektīvā veicot teritorijas attīstību, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi esošo tīklu pārvietošanai. Tīklu pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

Vietas pieslēgumiem pie perspektīviem elektronisko sakaru tīkliem un sadalnes skapim nosakāmas būvprojekta stadijā ekspluatācijai ērti pieejamā vietā.

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma risinājums saglabā ielu sarkanajās līnijās izvietotos elektroapgādes tīklus. Detālplānojuma teritorijas atrodas AS “Sadales tīkls” piederošā 0.4kV pārvades līnija un esoša 0.4kV uzskaites sadalne. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 “Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

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 jebkārus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

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.