

## **Paskaidrojuma raksts**

### **1. Ievads**

Saskaņā ar īpašnieka iesniegumu un 14.10.2014 Ministru kabineta noteikumiem Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, kā arī pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2019.gada 31.oktobrī pieņemto un paziņoto lēmumu Nr.573 „[Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Brekšu ielā 6, Jūrmalā](#)”<sup>1</sup>, kas pieņemts saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 105.punktu, tiek izstrādāts Detālplānojums zemesgabalam ar kad. Nr. 13000191504, Brekšu ielā 6, Jūrmalā.

Zemesgabals atrodas Jūrmalā, Kaugurciemā, kvartālā starp Brekšu ielu, Kaugurciema ielu, Mencu ielu un Reņģu ielu.

Saskaņā ar 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”, zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, ķīmiskā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

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.

#### **Detālplānojuma izstrādei izmantota šāda dokumentācija:**

- Lēmums Nr. 573;
- Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes tehniskie noteikumi;
- VAS Latvijas Valsts ceļi;
- Veselības inspekcijas;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”;

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 573

- SIA „Lattelecom” Lielrīgas reģiona;
- SIA „Jūrmalas ūdens”;
- AS “Sadales tīkls”;
- AS „Gaso” Jūrmalas iecirkņa;
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas būvniecības daļas un Vides nodaļas;
- Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļas;
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes.
- Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa, 02.12.2019 Nr. 4.3.-17/14
- SIA Mērvienība 2020. gada 3 martā izstrādāta topogrāfiskā plāna mēroga noteiktību 1:500, Koordinātu sistēma: LKS-92 TM ar projekcijas m.k. 0.999607, Latvijas normālo augstumu sistēma (LAS-2000.5)<sup>2</sup>;
- Teritorijas plānojuma Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi 2016.-.gadam redakcija 2.1. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi atļautā izmantošana <sup>3</sup>

## 2. Detālplānojuma izstrādes mērķis

Detālplānojumā paredzēt esošās apbūves pārbūves iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

## 3. Detālplānojuma izstrādes 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;
- Apbūves rādītājus;
- Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- Inženiertehniskās apgādes risinājumus;

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā - Topogrāfija

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā - TIAN

- Nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

#### 4. Teritorijas pašreizējā izmantošana

Zemesgabals ar kad. Nr. 13000191504, kas atrodas pēc adreses Brekšu iela 6, Jūrmalā atrodas Vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā. Teritorija līdzena, bez nozīmīgām koka sugām. Caurmērā teritoriju sedz zāliens. Zemesgabals apbūvēts. Apbūves gabalā esošām četrām ēkām nav arhitektūras pieminekļu statusa. To arhitektūra veido apkārtējās apbūves fona apbūvi<sup>4</sup>, t.i.:

- 1300 019 1504 001 - Dzīvojamā ēka – fona apbūvi veidojoša būve;
- 1300 019 1504 002 – palīgēka – palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības;
- 1300 019 1504 003 – palīgēka – palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības;
- 1300 019 1504 005 – saimniecības ēka – fona apbūvi veidojoša būve



1. Att. Detālplānojuma izvietojuma shēma<sup>5</sup>

Apzīmējumi: — zemesgabala teritorijas robeža Brekšu ielā 6, Jūrmalā

<sup>4</sup> Pamatojums: TIAN

<sup>5</sup> Dati iegūti no: TIAN 7. pielikums, lapa Nr. 12

APZĪMĒJUMI

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa robeža
- - - Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa aizsardzības zona

APBŪVES KATEGORIJAS

BŪVES AR VALSTS AIZSARDZĪBAS STATUSU

- Nekustamais kultūras piemineklis - objekts (arhitektūras vai vēstures piemineklis)
- 5467 Nekustamā kultūras pieminekļa - objekta valsts aizsardzības Nr.

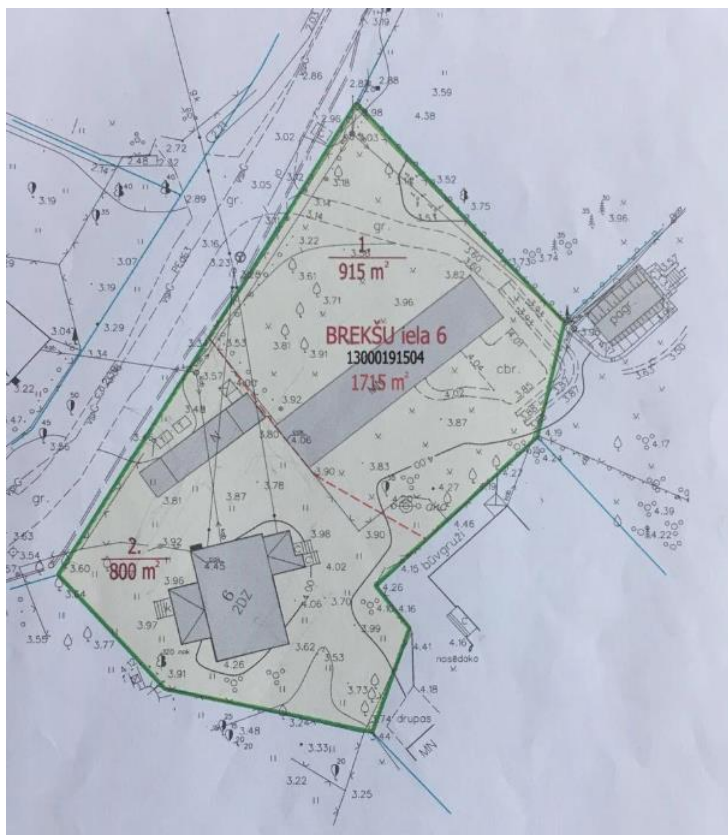
BŪVES AR PAŠVALDĪBAS NOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU

- Kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve
- Fona apbūvi veidojoša būve
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības
- Būve bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940.gada
- Vēsturiska industriāla būve
- Pārvērtējama būve

BŪVES AR NENOTEIKTU KULTŪRVĒSTURISKO VĒRTĪBU


- Nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskas vērtības


Kopējā zemesgabala platība 1715m<sup>2</sup>. Zemesgabals pieder diviem īpašniekiem.



2. Att. Iekšējā zemesgabalu sadalījumu shēma<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Dati iegūti no Koplidošanas līguma

Apzīmējumi:  zemesgabala teritorijas iekšējais sadalījums starp kopīpašniekiem

 Zemesgabala robeža

1.  Iekšējais zemesgabalu sadalījuma apzīmējums

 Zemesgabala teritorija

Zemesgabals ar kad. Nr. 13000191504 (nodalītā daļa 800m<sup>2</sup>, apzīmējums Nr. 1, turpmāk tekstā - “A”) un ēkas ar kad. Nr. 13000191504001, 13000191504002, 13000191504003 pāriet lietošanā vienam īpašniekam. Ēka ar kad. Nr. 1300 019 1504 005 un zemesgabala atlikusī daļa, t.i. 915m<sup>2</sup>, apzīmējums Nr. 2, turpmāk tekstā - “B”, nodota lietošanā otram īpašniekam. Zemesgabala apsaimniekošana noris saskaņā ar “Noteikta kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtību”<sup>7</sup> (turpmāk – Koplietošanas līgums). Visas ēkas reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6597.

1. Tab. Uz zemesgabala esošo ēku parametri<sup>8</sup>

Nr. p.k.	Parametri	Dzīvojamā ēka	Šķūnis	Šķūnis	Saimniecības ēka
		Kad.Nr. 13000191504001	Kad.Nr. 13000191504002	Kad.Nr. 13000191504003	Kad.Nr. 1300 019 1504 005
1.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1890	1950	1950	Nav zināms
2.	Galvenais lietošanas veids	1122 (triju vai vairāku dzīvokļu māja)	1274(dzīvojamo namu palīgēka)	1274(dzīvojamo namu palīgēka)	1274(dzīvojamo namu palīgēka)
3.	Fiksētais fiziskais nolietojums uz 2006.g. , %	60	70	70	Nav zināms
4.	Virszemes stāvu skaits	2	1	1	1
5.	Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	110	28.9	7.4	142.3
6.	Būvtilpums, m <sup>3</sup>	429	55	14	360
7.	Lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	137.6	28.9	7.4	105.2
8.	Griestu augstums, m	2.7	1.90	1.95	2.5
9.	Ēkas grupa	II grupa <sup>9</sup>	II grupa	I grupa	II grupa
10.	Ugunsdrošības	U3 <sup>10</sup>	U3	U3	U3

<sup>7</sup> Informācija iegūta no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 6597

<sup>8</sup> Dati iegūti no “Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta”

<sup>9</sup> Ēku grupa noteikta saskaņā ar 19.08.2014. Ministru kabineta noteikumiem Nr. 500 „Vispārīgie būvnoteikumi” 1. pielikumu.

<sup>10</sup> Ēku ugunsnoturība noteikta pamatojoties uz 30.06.2015. Ministru kabineta noteikumu Nr. 333 LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” 3. tabulu.



klase				
-------	--	--	--	--

2. Tab. Kopējā zemesgabala bilance

Parametrs	Domājamā daļa "B" (915m <sup>2</sup> )	Domājamā daļa "A" (800m <sup>2</sup> )	Kopā uz visu zemes platību (1715m <sup>2</sup> )
Apbūves blīvums	8.3%	8.5%	16.8%
Apbūves laukums	142.3 m <sup>2</sup> (esoša apbūve)	146.3 m <sup>2</sup> (esoša apbūve)	288.6 m <sup>2</sup>



3. Brekšu iela 6, Jūrmala, domājamās daļas "1" apbūve



4. Att Brekšu iela 6, Jūrmala, domājamās daļas "2" apbūve



5. Att Brekšu iela 6, Jūrmala, domājamās daļas "2" apbūve

Iebraukšana teritorijā uz zemesgabala nodalījumu Nr. 1 nodrošināta no Brekšu ielas puses. Uz zemesgabala nodalījumu Nr. 2 jāveido jauns pieslēgums pie Brekšu ielas. Brekšu ielas ceļa kategorija – pilsētas ceļa E kategorija. Ceļa segums – grants ceļš. Saskaņā ar TIAN 102. punktu, tās platums min. 3.0m. Gājēju celiņš nav ierīkots. Ceļa sarkanās līnijas sakrīt ar zemesgabala robežu. Ielas apgaismojums ierīkots tikai detālplānojuma teritorijas Ziemeļu stūrī. Pārējā Brekšu ielas daļa

gar teritoriju nav apgaismota.



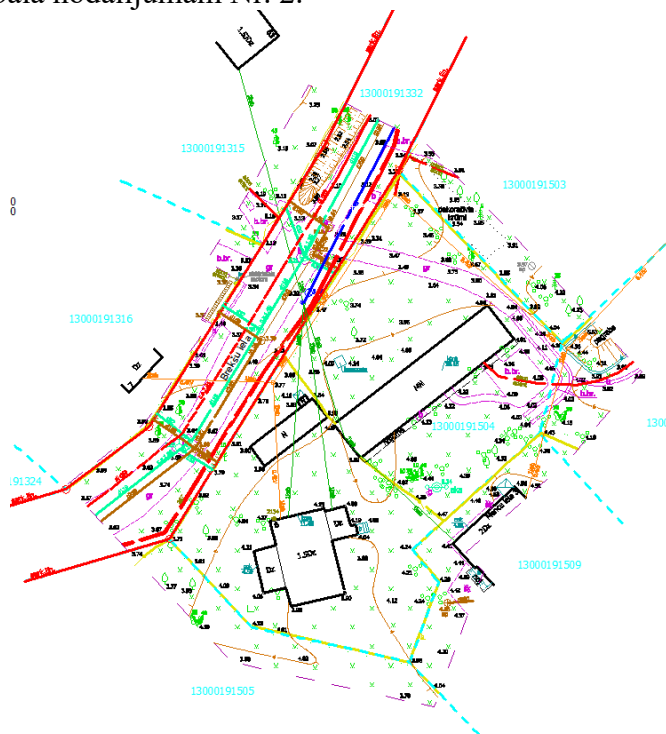
6. Att. Brekšu iela gar detālplānojuma teritoriju



7. Att. Brekšu ielas posms līdz detālplānojuma teritorijai

Brekšu ielā, uz detālplānojuma teritorijas abiem nodaļījumiem ierīkotas šādas komunikācijas:

- Pilsētas ūdens un kanalizācija pievads;
- Centralizētais gāzes pievads;
- Elektrības pieslēgums;
- TET optiskais kabelis, zemesgabala nodaļījuma Nr. 1 tuvumā, ar iespēju pieslēgties arī zemesgabala nodaļījumam Nr. 2.



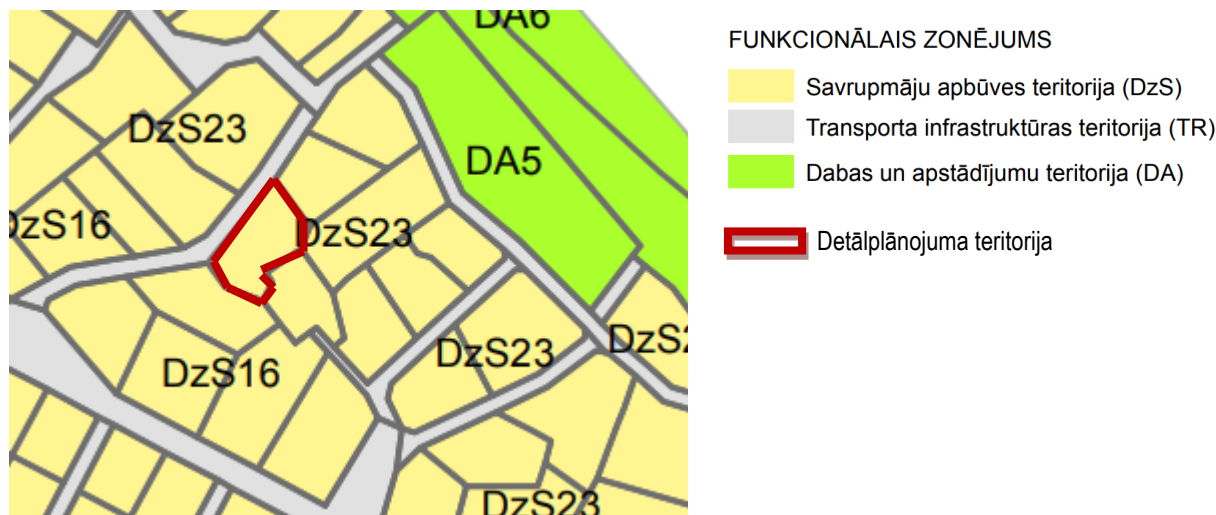
8. Att. Komunikāciju izvietojum zemesgabala11

## 5. Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums un tā nosacījumi detālplānojuma teritorijas attīstībai

<sup>11</sup> Dati iegūti no aktuālās Topogrāfijas

Zemesgabals brekšu ielā 6, Jūrmalā saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi 2016.-.gadam, Redakcija 2.1., Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, ķīmiskā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

Saskaņā ar TIAN 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.



9. Att. izkopējums no TIAN, grafiskās daļas – Teritorijas plānotā (atļautā izmantošana)

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi saskaņā ar TIAN 4.1.23.2. punktu:

- Vasarnīcu apbūve (11002).
- Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

Teritorijas papildizmantošanas veidi saskaņā ar TIAN 4.1.23.3. punktu:

- 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).

Apbūves parametri saskaņā ar 4.1.23.4.:

3. Tab. Apbūves parametri saskaņā ar TIAN

Minimālā	jaunizveidojamā	Maksimālais	apbūves blīvums	Apbūves augstums,m
----------	-----------------	-------------	-----------------	--------------------



zemesgabala platība m <sup>2</sup>		(%)				
Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna
1500			TIAN 10.tab		10	

TIAN 3.28.1 punkts noteic, ka dzīvojamo ēku palīgbūvju augstums nedrīkst pārsniegt 1.5 stāvus.

**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



Detālplānojuma teritorijai atbilstošs apbūve blīvums

10. att izkopējums no TIAN

Citi noteikumi saskaņā ar TIAN 4.1.23.5. punktu:

- Teritorijā saglabā vēsturisko pilsētībūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu.
- Teritorijā aizliegts grozīt esošās ielu sarkanās līnijas.
- Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari.

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 detālplānojuma teritorijā ir 30%, minimālā brīvā zaļā teritorija savrupmāju apbūvei ir 60%.

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 zvejniekciema neregulāra plānojuma paraugs. Ielas atgādina ceļus un celiņus, kas ved dažādos virzienos, pat galvenā – Kaugurciema iela (bijušais lielceļš) ved austrumu – rietumu virzienā, līkumojot paralēli jūrai. Vēsturiskā apbūve te stipri atšķirīga no pārējās Jūrmalas. To veido zvejnieku sētu dzīvojamās saimniecības ēkas – pagrabi, kūtis, šķūņi utt, kas celtas tautas celtniecībai tuvā stilā.

Šodien Kaugurciems ir viens no Jūrmalas pilsētas savrupmāju dzīvojamiem rajoniem jūras

piekrastē. 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. Vēsturiskās apbūves īpatsvars, salīdzinot ar 1995.gadā šajā teritorijā ir samazinājies, gan vēsturisko apbūvi nojaucot un izbūvējot jaunas ēkas, gan tai sabrūkot nepietiekamas apsaimniekošanas rezultātā. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums – un Kaugurciems nav izņēmums. Funkcionāli apbūvi Kaugurciemā pārsvarā veido vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Apbūves izvietojumam Kaugurciemā raksturīgs ainaviski brīvs apbūves izvietojums, izmantojot esošā kāpu reljefa un brīvā ceļu un ielu plānojuma priekšrocības.

Uz zemesgabala esošās ēkas ar kad. Apz. 1300 019 1504 001 (dzīvojamā māja) un 1300 019 1504 005 (saimniecības ēka), saskaņā ar TIAN 7. pielikumu “Jūrmalas apbūves izvērtējums” ir fonu veidojošās būves. Pārējās ēkas ir palīgbūves bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Ēku arhitektoniskais noformējums:

- Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu (arī mūrējuma imitācijas), apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē;
- Ēku jumtu iesegumiem izmanto apkārtnē raksturīgo jumta ieseguma materiālu vai iesegumu, kas materiāla, faktūras un krāsas ziņā pielīdzināms raksturīgajiem tradicionālajiem jumtiem;
- Pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās aizliegts izvietot un izmantot būvju vietā kravas konteinerus;

Vēsturisko fona apbūvi veidojošu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kas veido Jūrmalas tradicionālo pilsētībūvniecisko struktūru. To izmantošanā ievēro šādas prasības (TIAN 2482.punkts):


- būves atļauts pārbūvēt, atjaunojot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus;
- verandas aizliegts siltināt no ārpuses;
- lēmumu par to, vai būve ir nojauicama, pieņem, izvērtējot būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas materiālus un nojaukšanas ietekmi uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi.

Lēmumu par ēku un būvju nojaukšanu, pamatojoties uz ēku un būvju īpašnieka iesniegumu, pieņem Jūrmalas pilsētas dome saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Pieņemot lēmumu, tajā nosaka arī kārtību, kādā ēkas vai būves nojaukamas. Lēmums par ēku un būvju nojaukšanu nav nepieciešams 1. grupas ēkām (atbilstoši Vispārīgo būvnoteikumu būvju iedalījumam grupās).

Pēc Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma apstiprināšanas ēku un būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeni nosaka nevērtētām ēkām vai atkārtoti novērtē šādos gadījumos:

- atbilstoši Jūrmalas pilsētas pašvaldības lēmumam;
- atbilstoši būves īpašnieka vai tiesiskā valdītāja iesniegumam pašvaldībai;
- atbilstoši Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas ierosinājumam.

TIAN 5. pielikuma 1.tab. noteikts:

<p>Vēsturiska fona apbūvi veidojoša būve (ēka)</p>		<p>Pārbūvējot, saglabā vismaz 20% no vēsturiskās substances. Veicot būvju pārbūvi vai atjaunošanu, saglabā būvju mērogu, apjoma proporcijas, apdares materiālu un dekora elementu stilistiku. Pielaujamas būvju apjomu izmaiņas, jauni jumta logi un fasāžu pārveidošana, ja tas saistīts ar vides kvalitātes uzlabošanu un būves labāk iekļaujas ielas ainavā. Ēkām, kuras atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās, saglabā arī tradicionālos būvmateriālus.</p> <p>Lēmumu par būves nojaukšanu pieņem, pamatojoties uz būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas un nojaukšanas ietekmes uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi izvērtējumu.</p>
--	---	---

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

- ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 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;
- 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.

Pieguļošās teritorijas raksturīgā apbūve:



*11. Kugurciema iela 64, Jūrmala, dzīvojamā māja.*



*12. Kaugurciema iela 65, Jūrmala, dzīvojamā māja*



*13. Kaugurciema iela 66, Jūrmala, dzīvojamā māja*



*14. Brekšu iela 6, Jūrmala, dzīvojamā ēka*

Lai izvērtētu ēku raksturīgos apjomus, apjomu analīzē tiek iekļautas astoņas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.



15. Apbūves būvapjoma analizē iekļautās zemes vienības<sup>12</sup>

4. Tab. Būvapjomu rādītāji<sup>13</sup>

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>

<sup>12</sup> SIA "8.darbnīca" 2018. gadā izstrādātā detālplānojuma Kaugurciema ielā 63, Jūrmalā, detālplānojuma ietvaros veiktā būvapjoma analīze.

<sup>13</sup> Apjoma 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.



**Žogi:**

- vispārīgā gadījumā - uz zemes vienību robežas;
- ielas pusē - pa ielas sarkano līniju vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
- tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.

**Žogu augstums un caurredzamība:**

- žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6m, bet žoga minimālā caurredzamība – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8m;
- uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams). Žoga risinājumu un izvietojumu saskaņo ar blakus zemes vienības īpašnieku;
- žoga augstumu mēra no esošā vai plānotā ietves (zemes) līmeņa ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā atzīmi, no kuras mēra žoga augstumu, nosaka, kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- žoga cokola maksimālais augstums ir 0,5m.

**Žogu stilistika:**

- žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;
- žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;
- valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā;
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās aizliegts izvietot (izbūvēt) stieplu žogus ielas frontē.
- Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās gar ielas fronti pieļaujams veidot mūžzaļu dzīvžogu stādījumus, kuru augstums nepārsniedz 2,3m.

**Tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:**

- Pirms pazemes būves vai pagrabstāva projektēšanas veikt hidroloģisko izpēti, lai

noteiktu pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtējo teritoriju, kā arī saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus;

- Ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m<sup>3</sup> un izvešanu.

## 6. Detālplānojuma risinājuma apraksts<sup>14</sup>

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 domājamai 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. Maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā - 2 dzīvojamās ēkas. Detālplānojuma risinājumi pieļauj zemesgabalā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1504 001 (dzīvojamā māja) un 1300 019 1504 005 (saimniecības ēka) pārbūvi. Veicot ēku pārbūvi ievērojami, Jūrmalas Teritorijas plānojuma TIAN nosacījumi Fona apbūvi veidojošām ēkām, kultūrvēsturiskā ciema apbūves un tajā vērtīgu ēku saglabāšanai. Esošā apbūve nepieļauj papildus apbūvi ne "A", ne "B" zemesgabala daļā. Pieļaujams saglabāt esošo apbūves intensitāti. Veidojot esošo ēku pārbūvi, 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 ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, maksimāli saglabājami teritorijā augošie veselie un augtspējīgie koki. Detālplānojuma teritorijā un tās tuvākajā

<sup>14</sup> Apraksts veidots saskaņā ar "detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema iela 63"

teritorijā nav konstatēti dižkoki. Veicot būvdarbus teritorijā ievērojami pasākumi esošo 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.

Detālpārplānojuma 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.

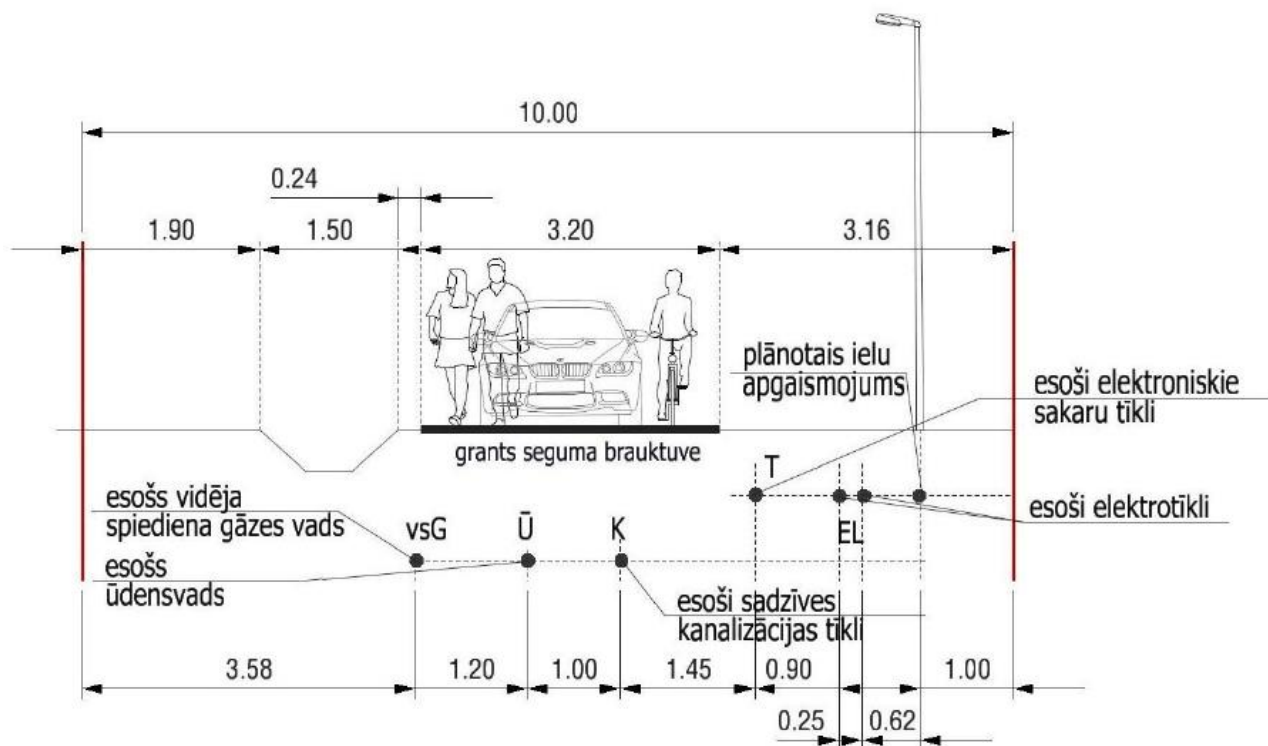
Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Kaugurciema rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunai, Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumiem,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

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

Detālpārplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju

korekcija. Brekšu ielas sarkano līniju platums, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā, ir 10 metri. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā 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 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.



16. Esošs Brekšu ielas šķērsprofils A-A

Autotransporta izvietošana organizējama detālplānojuma teritorijas robežās.

## 7. 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.

5. Tab. Aizsargjoslas detālplānojuma teritorijā

Aizsargjoslas	Kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	731 1010 100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	731 1010 300
vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	731 4010 603
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar 0,4 kilovoltu elektrisko tīklu gaisvadu līnija	620 8010 201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līnija	620 8020 201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru gaisvadu sakaru līnija	621 0040 001
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	731 2030 100

## 8. 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.

Izstrādājot inženiertīklu dokumentāciju, maksimāli saglabāt reljefu.

### 8.1. Elektroapgāde

Detālplānojuma objektu šķērso vairāki 0.4kV gaisa vadu līnijas. Pie dzīvojamās mājas izvietots uzskaites skapis. Līdz citu risinājumu izstrādei tiek izmantota esošā jauda un pieslēguma veids. 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.

### 8.2. Elektroniskie sakaru tīkli

Gar Brekšu ielu izvietota SIA “TET” elektronisko kabeļu līnija. Pieslēgums līdz lietotājam veikts izmantojot gaisa vada līnijas. Vairākas gaisa vada līnijas šķērso detālplānojuma teritoriju. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.



### **8.3. Ielu apgaismojums**

Atbilstoši SIA „Jūrmalas gaismā” 22.02.2019. izdoto nosacījumu detālplānojuma izstrādei Nr.1/4 -446 prasībām, nav izvirzītas prasības .

### **8.4. 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.

### **8.5. 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".

### **8.6. Gāze**

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