

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2007.gada 12.janvāra lēmumu Nr.10 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 55A galīgās redakcijas apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr.10) tika noteikts, ka izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 55A ir galīgā redakcija, un izdoti saistošie noteikumi Nr.1 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 55A projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.1).

Pamatojoties uz, ar Saistošiem noteikumiem Nr.1 apstiprināto detālplānojumu, ir izstrādāts būvprojekts un Domes būvvalde 2008.gada 1.decembrī ir izdevusi Būvatļauju Nr.288 Savrupmājas (dzīvojamās mājas) Kāpu ielā 55A, Jūrmalā būvniecībai.

Domes Pilsētplānošanas nodaļa konstatēja, ka uzsāktā būvniecība neatbilst detālplānojumā noteiktajiem apbūves nosacījumiem un ir nepieciešama meža zemes platības precizēšana.

Spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, 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) zemesgabals Kāpu ielā 55A, Jūrmalā, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22). Teritorijas plānojuma 2497.punktā ir noteikts, ka izstrādes stadijā esošos būvprojektus pabeidz saskaņā ar izsniegto un spēkā esošo plānošanas un arhitektūras uzdevumu vai projektēšanas nosacījumiem.

Lai varētu turpināt uzsākto būvniecības procesu, saskaņot izmaiņas un īstenot iecerēto apbūves izvietojumu atbilstoši faktiskai situācijai un Teritorijas plānojumam, nepieciešams izdot jaunus ar būvniecības ieceri saistītus dokumentus, tostarp izmaiņas būvatļaujā un būvprojektā atbilstoši detālplānojumam, savukārt tas nozīmē, ka ir nepieciešamas izdarīt grozījumus detālplānojumā.

Domē 2020.gada 10.augustā ir saņemts zemesgabala īpašnieces pilnvarotā pārstāvja iesniegums ar ierosinājumu uzsākt detālplānojuma grozījumus atmežojamās meža zemes platības precizēšanai.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Kāpu ielā 55A, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000140410, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces pilnvarotā pārstāvja ierosinājumu un Domes 2020.gada 24.septembra lēmumu Nr.473 (protokols Nr.15, 40.punkts) “Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 55A, Jūrmalā” (turpmāk Lēmums Nr.473).

Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 126.punkts nosaka, ka “*Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā veic šajā apakšnodaļā noteiktajā kārtībā*”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka arī 2014.gada 14.oktobra noteikumu Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk Noteikumi Nr.628) 39.1.apakšpunkts, kas nosaka, ka pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk-TIAN) 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.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Kāpu ielā 55A, Jūrmalā izstrādāti kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma - TIAN.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti 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 Noteikumiem Nr.628;
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un TIAN.

Detālplānojums grozījumu izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- VVD Lielrīgas reģionālā vides pārvalde, (05.11.2020., Nr. 11.2/9122/RI/2020);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (15.10.2020., Nr. 4.3.1/14283);
- Veselības inspekcija, (23.10.2020., Nr.4.5.-4./24162/123);
- SIA “Tet”, (29.10.2020., Nr. PN-113716);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (12.10.2020. Nr.5-4/321);
- AS “Sadales tīkls”, (23.10.2020., Nr. 30AT00-05/TN-15110);
- AS „Gasol”, (16.10.2020., Nr.15.1-2/3672);
- Domes Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļa (14.10.2020., Nr.1.1-22/20N-5874);
- Domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (27.10.2020., Nr.4.3-17/9);
- Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, (19.02.2021., Nr.14-1/298);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (05.11.2020., Nr.06-05/5337);
- Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība, (21.10.2020., Nr.VM5.7-7/1034).

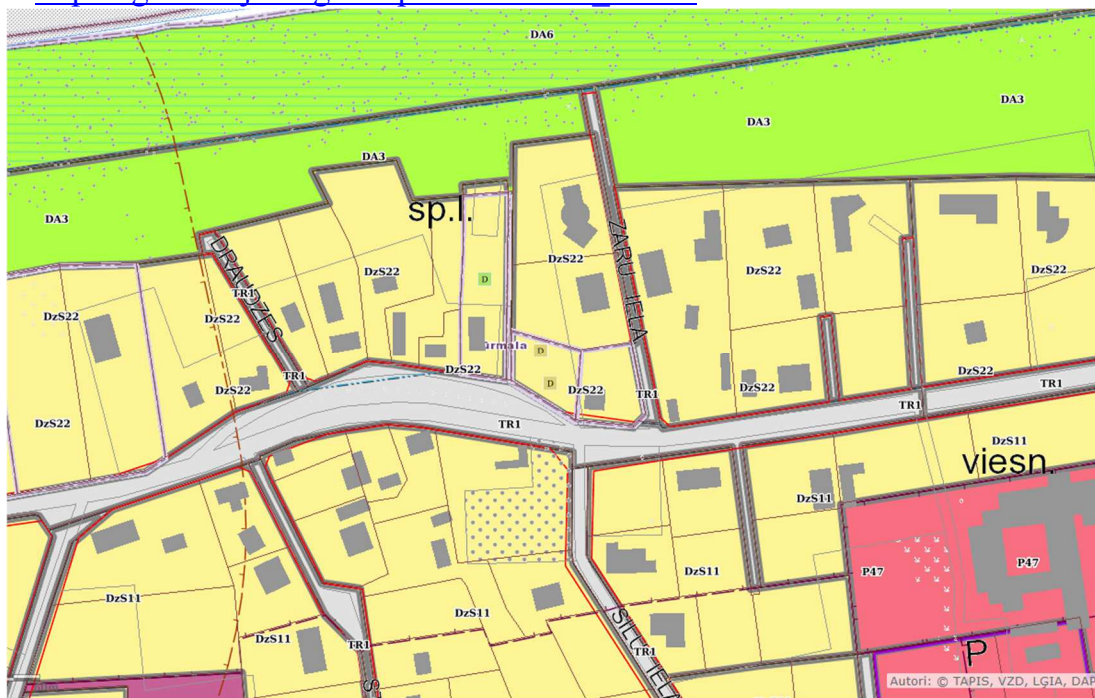
Saskaņā ar Noteikumi Nr.628 56.; 58. un 62.punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus (ne vēlāk kā četru nedēļu laikā no paziņojuma par plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanu saņemšanas dienas) un atzinumu (divu nedēļu laikā no

dienas, kad sistēmā publicēts paziņojums par nepieciešamību sniegt atzinumu) vai nav informējusi par atzinuma sniegšanas termiņa pagarinājumu (līdz četrām nedēļām), tiek pieņemts, ka tai nav publiskas intereses par attiecīgo plānošanas dokumentu.

Detālplānojuma grozījumu izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.1- 7/25 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2021.gada 12.jūnijā, eksperte Inga Straupe, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāts Nr.022 – derīgs līdz 24.07.2024.;
- Meža inventarizācija, SIA “Oribi”, izstrādāta 2021.gada 19.aprīlis;
- GEO JŪRMALA 2021.gada janvārī izstrādāts Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (LAS-2000,5). Uzmērījums reģistrēts un elektroniski parakstīts Domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā 03.02.2021.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā “geolattvija.lv” saitē: https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_18571



DETĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS

I. sējums.

1. Paskaidrojuma raksts ietver detālplānojuma izstrādes pamatojumu, risinājumu aprakstu un risinājumu saistību ar piegulošajām teritorijām..

2. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos - ietver detalizētus teritorijas izmantošanas nosacījumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, labiekārtojuma nosacījumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam.

2. Grafiskā daļa -

Nosaka vai precizē funkcionālo zonu un pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas.

Attēlo ✓ esošās un projektētās zemes vienības robežas un zemes vienības daļu robežas, piekļūšanas iespējas katrai zemes vienībai; ✓ zemes vienību kadastra apzīmējumus atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem; ✓ plānotās apbūves, satiksmes infrastruktūras un inženierkomunikāciju izvietojuma shēmu; ✓ shematiskus ielu un ceļu profilus; ✓ apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas, saskaņā ar normatīvajiem aktiem par apgrūtinātajām teritorijām; ✓ citu informāciju atbilstoši darba uzdevumam.

Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS-92 sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā.

II. sējums.

Pārskats par detālplānojuma izstrādi, kas ietver paziņojumus un publikācijas presē; apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu; publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu un sabiedriskās apspriedes protokolus, kas noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par dokumentu izstrādāšanu un noformēšanu; apkopojumu par publiskās apspriešanas laikā saņemtajiem fizisko un juridisko personu iesniegumiem un sniegtajām atbildēm.

Ziņojumu par saņemtajiem institūciju nosacījumiem un to ņemšanu vērā vai noraidīšanu, un ziņojumu par detālplānojuma projekta atbilstību teritorijas plānojumam.

III. sējums.

Detālplānojuma izstrādes materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (pašvaldības lēmumus, īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, institūciju nosacījumus un atzinumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU IZSTRĀDES MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir noteikts ar Domes Lēmumu Nr.473 un lēmuma 1.pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - izstrādāt detālplānojuma grozījumus, lai varētu turpināt uzsākto būvniecības procesu, saskaņojot izmaiņas uzsāktai būvniecības iecerei.

Lai īstenotu iecerēto apbūves izvietojumu atbilstoši faktiskai situācijai, nepieciešams precizēt meža zemes platības un noteikt apbūves rādītājus atbilstoši Teritorijas plānojumam, kā arī nepieciešams izdot jaunus ar būvniecības ieceri saistītus dokumentus, tostarp izmaiņas būvatļaujā un būvprojektā atbilstoši detālplānojumam. Izvērtējot esošo apbūves situāciju, paredzēt zemesgabalā meža atjaunošanu, paredzot jaunus priežu stādījumus, nodrošinot dabīgās zemsedzes atjaunošanu ar mežam raksturīgiem augu stādījumiem.

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

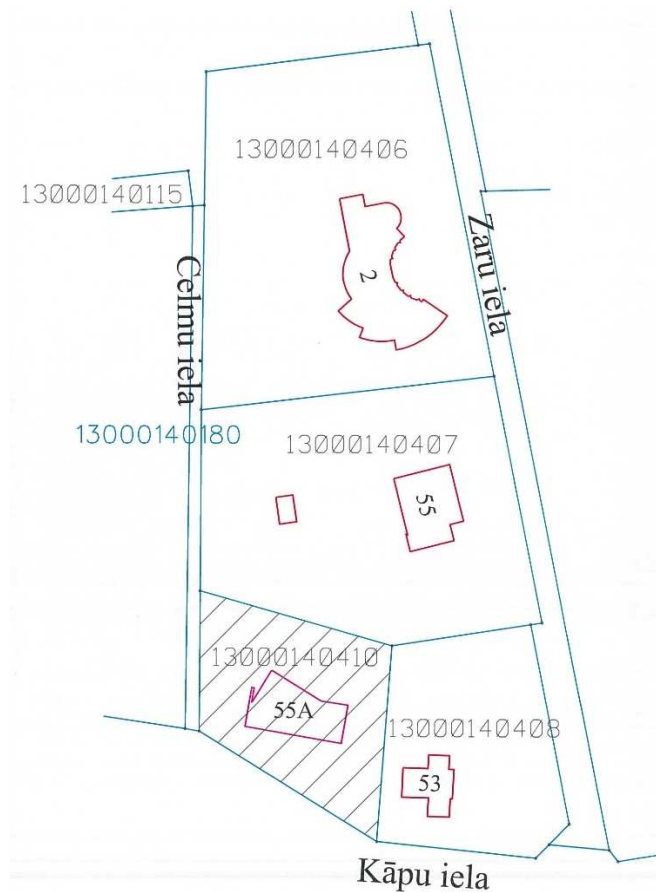
Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma TIAN, nosakot:

- teritorijas izmantošanas nosacījumus;
- apbūves rādītājus;
- apgrūtinātās teritorijas un objektus, kuriem nosaka aizsargjoslas;

- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- detālplānojuma īstenošanas kārtību.

1.3. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS



Detālplānojuma teritorija, 1.pielikums Domes lēmumam Nr.473

Detālplānojuma teritorijai piegulošās teritorijas.



Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv.

Detālplānojuma teritoriju veido viens zemesgabals Kāpu ielā 55A, Jūrmalā, kadastra numurs 13000140410, zemesgabala platība 1369 kv.m.

Zemesgabals atrodas Jūrmalā, Mellužos, teritorijā starp Kāpu ielu, Zaru ielu, un Celmu ielu. Zemesgabals atrodas piejūras kāpu zonā blīva savrupmāju apbūves kvartālā, apmēram 130m attālumā līdz pludmales kāpu zonai.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar privātīpašumiem un pašvaldības ielām:

- ziemeļos ar zemesgabalu Zaru ielā 2A, kadastra Nr.13000140407;
- austrumos ar zemesgabalu Kāpu ielā 53, kadastra Nr.13000140408;
- rietumos ar pašvaldības ielu - Celmu ielu, kadastra Nr. 13000140180;
- dienvidos ar pašvaldības ielu – Kāpu ielu, kadastra Nr. 13000140116.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā iekļautajā zemesgabalā ir uzsākta būvniecība. Uz tā atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem atrodas vasarnīca, kadastra apzīmējums 13000140410001. Saskaņā ar kadastra reģistra datiem (26.05.2016. būves inventarizāciju), pašreizējais apbūves laukums ir 189,6 m², būvtilpums 1470 m³. Zemesgabalam ir trapeces forma ar patreiz izbūvētu auto iebrauktuvi un gājēju vārtiņiem no pašvaldībai piederošās D5 kategorijas ielas - Kāpu ielas.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN, D5 kategorijas iela ir iela caur apbūves teritoriju, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai.

Kāpu ielas sarkano līniju platums, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā ir no 22 metriem līdz 34,5 metriem. Ielas daļai šajā posmā ir izveidots atzars, kas nodrošina piekļūšanu īpašumam. Braucamās daļas platums ir 7.0 m, piebraucamā atzara platums 4.0 metri.



Detālpārplānojuma teritorijai piegulošais Kāpu ielas atzars, kas nodrošina piekļūšanu īpašumam



Esošā iebrauktuve zemesgabalā

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, detālpārplānojuma teritorija tieši nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi, kā arī teritorijas tuvumā un pašā teritorijā nav konstatēti aizsargājami koki (dižkoki).




Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas

2021.gada 12.jūnijā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un 2021.gada 17.jūnijā sniegts atzinums Nr. 1-7/25. Atzinumu izstrādāja Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Inga Straupe sert. Nr. 022.

Objektā nav reģistrēti Eiropas Savienības aizsargājami biotopi, kā arī Latvijā īpaši aizsargājami biotopi.

Teritorijas lielāko daļu veido apbūve – ēkas ar pagalmu, izmainītu augsnes virskārtu, bruģēti celiņi un koka klāja celiņi. Zaļajā zonā ir dekoratīvu augu stādījumi. Meža platībā kopumā dominē pieaugušas parastās priedes *Pinus sylvestris*. Valsts nozīmes aizsargājamie koki (dižkoki) objektā nav sastopami. Zem kokiem daļēji atrodas apsaimniekots – sēts un nopļauts zāliens, gan arī konstatētas nezāles.

Saglabājams kāpveida reljefs. Lai saglabātu bioloģisko daudzveidību un piekrastei raksturīgo ainavu, saudzējamas visas parastās priedes. Nav pieļaujama reljefa tieša ietekmēšana – norakšana, izlīdzināšana, uzbēršana.

<p style="text-align: center;">Jūrmala "Kāpu iela 55A" meža zemju plāns</p> <p style="text-align: center;">Mērogs 1:2 000</p>  <p style="text-align: center;">13000140410 <u>1. kv</u></p>	<p>Saskaņā ar 2021.gada 19.aprīļa Meža inventarizācijas aprakstu, teritorijā meža zeme ir 0.07 ha.</p>
---	--

	<p>Veicot detālplānojuma grozījumu izstrādi tika apsekots zemesgabals un veikta detālplānojuma teritorijā resnākās dimensijas priedes ar diametru 70 cm (topogrāfijas dati) uzmērīšana. Minētās priedes apkārtmērs ir 196 cm, kas neatbilst aizsargājamā koka statusam, atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 2.pielikumam.</p>
---	--

**TERITORIJAS AINAVAS UN
APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA**



Ēkas austrumu fasāde



Pagalma teritorija, skats uz
pagalma dienvidu daļu



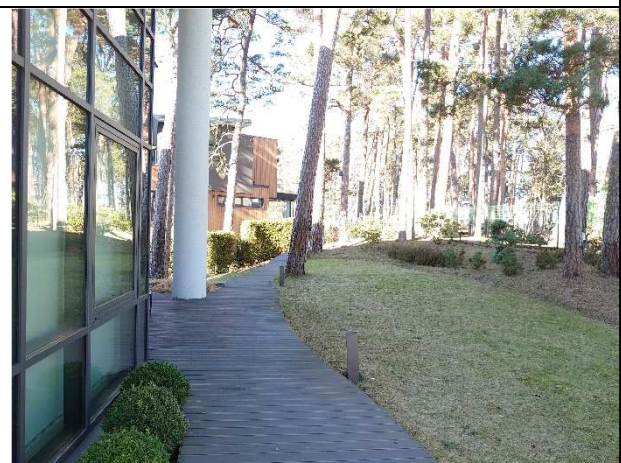
Pagalma austrumu daļa, skats uz dienvidiem



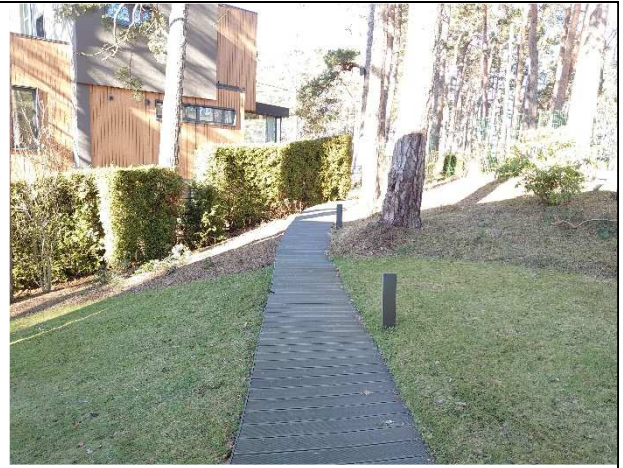
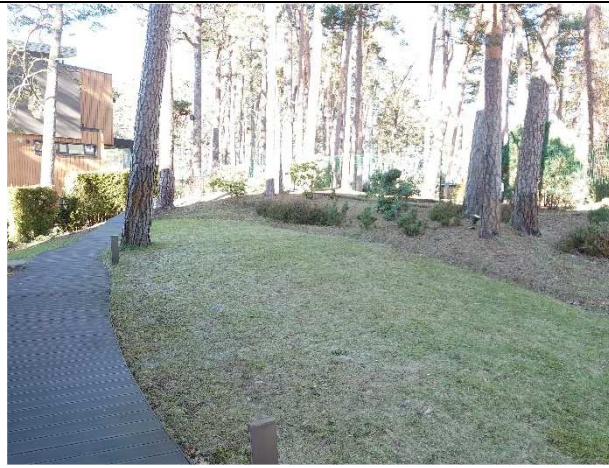
Pagalma austrumu daļa, skats uz ziemeļiem



Pagalma rietumu daļa



Pagalma ziemeļu daļas labiekārtojums



Teritorijas ziemeļu daļas labiekārtojums, skats uz rietumiem



Detālplānojuma teritorijai piegulošā Celmu iela

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Saskaņā ar Lēmumu Nr.10 un Saistošiem noteikumiem Nr.1 apstiprināto detālplānojumu zemesgabalam Kāpu ielā 55A, detālplānojuma teritorija atrodas jauktas atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK). **Saskaņā ar detālplānojumu atļautā transformējamā meža zemes platība ir 566 m², norādot grafiskajā daļā transformējamās zemes robežu, un pieļaujot transformējamās platības precizēšanu 10% robežās (kopā 623 m²).**

Atbilstoši 25.06.2018. izstrādātajam atmežojamās meža zemes izvietojuma plānam papildus atmežojamās platības atrodas izbūvēto komunikāciju zonā, atbilstoši detālplānojuma risinājumiem.

Uzsākot būvprojekta īstenošanu, ir veiktas korekcijas apbūves plānojumā, un pašreizējā situācija neatbilst ar Lēmumu Nr.10 un Saistošiem noteikumiem Nr.1 apstiprinātajam detālplānojumam.

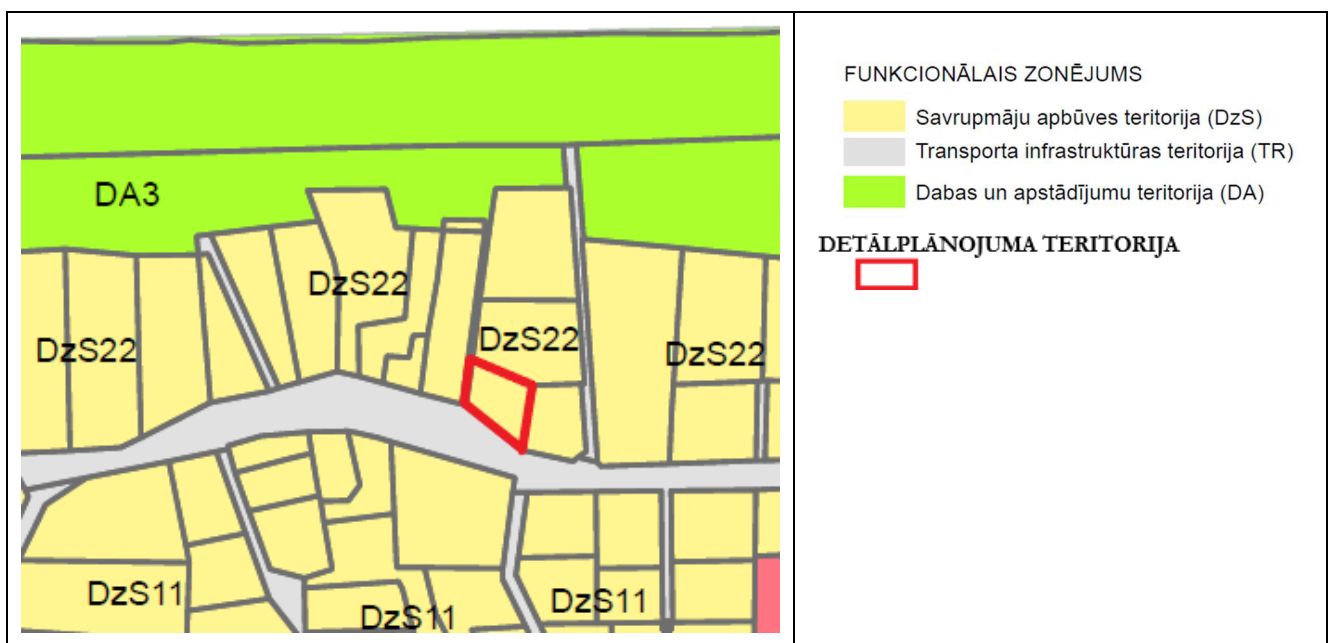
Atbilstoši 2021.gada 19.aprīļa Meža inventarizācijas aprakstam (taksators Rinalds Strazdiņš, SIA Orbi) meža zemes platība ir 0.07 ha. Teritorija kas nav meža zeme patreizējā situācijā ir 669 m².

Neatbilstība starp ar Lēmumu Nr.10 un Saistošiem noteikumiem Nr.1 apstiprinātā detālplānojumā pieļaujamo transformējamo platību un patreizējo fiksēto situāciju ir 103 m² (ar precizējumu 10% robežās - 46 m²).

Detālplānojuma grozījumu risinājumos, atbilstoši Detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķim, kas noteikts ar Domes Lēmumu Nr.473 un lēmuma 1.pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei, ir paredzēta meža un dabīgās zemesdzies atjaunošana ar jauniem priežu stādījumi zemesgabala ziemeļu daļā 103 m² platībā. Šī platība piekļaujas esošajai meža zemes teritorijai, nodrošinot labvēlīgu situāciju jaunu priežu stādījumiem un dabīgās zemesdzies atjaunošanai un iekļaušanos esošajā meža zemes teritorijā. Ņemot vērā to, ka ēkas būvniecības process ir veikts, ir iespējams nodrošināt labvēlīgus apstākļus meža biotopu atjaunošanai.

Zemesgabals Kāpu ielā 55A, Jūrmalā, saskaņā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS22)**, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Teritorijas plānojuma TIAN 330.punkts nosaka, ka „Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”.



Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas
Karte Nr.1 Funkcionālais zonējums.

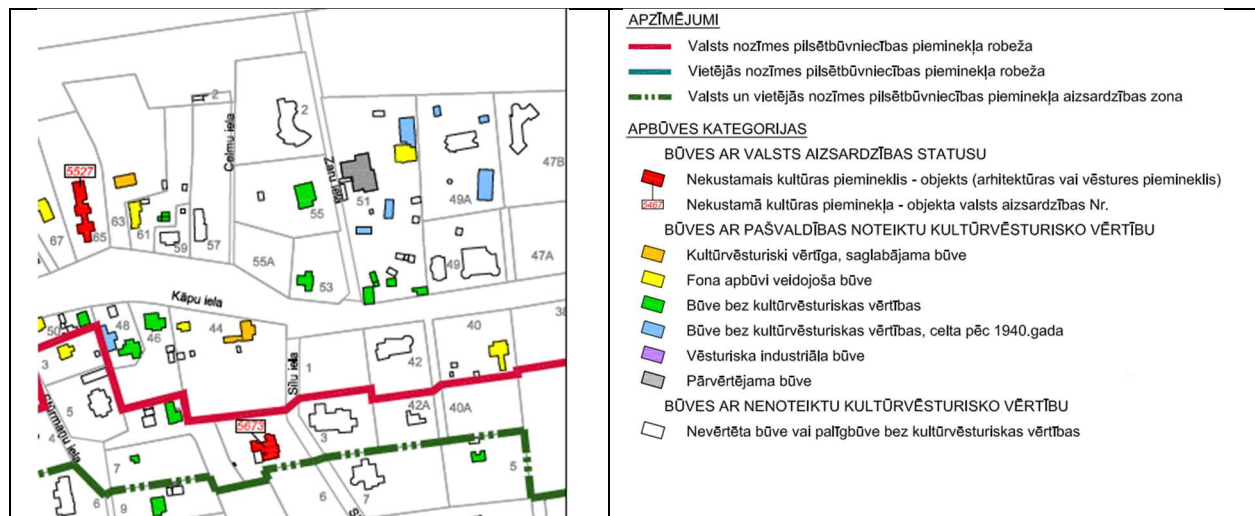
Izstrādātā detālplānojuma grozījumu redakcija nosaka apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, plānotās ēkas izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtni, nosakot apbūves nosacījumus zemesgabalā, lai apbūve iekļautos un papildinātu Mellužu - Pumpuru pilsētībūvniecisko struktūru.

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS22) atļautā izmantošana

	Funkcionālajā zonā DzS22 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS22 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002).	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizmantotās veidi	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)	Nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)	5000 m ²	Turpmāka zemesgabala sadalīšana nav plānota
Maksimālais apbūves blīvums	15% atbilstoši TIAN 10.pielikumam Apbūves blīvums funkcionālajā zonā DzS22	15%
Apbūves augstums	12 m	dzīvojamai ēkai - 12 m dzīvojamās mājas palīgbūvei 6 m
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2 stāvi (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam)	dzīvojamai ēkai 2 stāvi ar jumta izbūvi vai jumta stāvu dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs
Maksimālā apbūves intensitāte	39 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)	39 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	63% (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	60%

Papildizmantošana – teritorijas izmantošanas veids, kas ir pakārtots funkcionālajā zonā noteiktajam galvenajam izmantošanas veidam, to uzlabo vai veicina (Ministru kabineta noteikumi Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 2.20.punkts).

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6092).



Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”, papildināts ar jaunāko kadastra informāciju un esošo situāciju dabā.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, tad veicot dzīvojamo ēku pārbūvi un jaunas ēkas būvniecību, ievērojamas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Saskaņā ar kadastra informācijas datiem esošais jaunbūves būvapjoms ir 1470 m³.

Ar Domes 2017.gada 23.marta lēmumu Nr.156 “Par detālplānojuma zemesgabalam Kāpu ielā 57, Jūrmalā apstiprināšanu”, tika apstiprināts detālplānojums, zemesgabala Kāpu ielā 55A blakus esošajā teritorijā. Apstiprinātā detālplānojuma ietvaros ir veikta apkārtējās teritorijas būvapjomu analīze, secinot, ka ar pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu, teritorijā jaunbūvējamās ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 1508 m³. Līdz ar to atkārtota apjomu analīze nav aktuāla, jo aprēķinātais pieļaujamais būvapjoms iekļaujas Kāpu ielas apbūves raksturā.

Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide - 3 metru attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija pa meža zemes robežām, nosakot to ziemeļu daļā līdz plānotajai atjaunojamai meža zemes teritorijai.

Ēkas arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojekta grozījumus.

Teritorijas labiekārtojums risināms 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, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāizvēlas atbilstoši Mellužu rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei, saglabājot raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs un esošie dabas elementi. Zemesgabala ziemeļu daļā paredzēt jaunus priežu stādījumus un mežam raksturīgas zemsedes atjaunošanu.

Veicot būvniecību ir jānorobežo koki, lai neveidotos to bojājumi, un jāizvairās no darbības saglabājamo koku vainaga projekcijā, lai izvairītos no sakņu bojājumiem. Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot saglabājamo koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Ja nepieciešama

sakņu atsegšana, tās apklājamās ar segumu, kas samazina izzūšanas intensitāti. Ja nepieciešams, koki jālaista.

Veicot būvdarbus, maksimāli saglabājami teritorijā esošie augtspējīgie 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 (sablīvēt augsni);

vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ap kokiem noklājamās liela izmēra plāksnes vai ierīkojamas koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas, novēršot augsnes sablīvēšanu un koku sakņu bojāšanu.

Koku augšanas nodrošināšanai, veidojamas pietiekoši lielas apdobses vai veicami pasākumi sakņu aizsardzībai, saskaņā ar koku speciālista ieteikumiem.

Būvniecības uzsākšanai meža krasta kāpu aizsargjoslā saņemt Ministru kabineta rīkojumu, atbilstoši Aizsargjoslu likuma 36.panta 4. daļā noteiktām prasībām.

Plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. MK noteikumu Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas TIAN, 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.

D kategorijas ielas vai to posmi ir iela caur apbūves teritoriju, kura kalpo piekļūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai.

Esošos satiksmes risinājumus detālplānojuma ietvaros nav paredzēts mainīt.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekti 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 un teritorijas izmantošanas aprobežojumi.

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.

Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti - visa detālplānojuma teritorija (kods 7314010602).

Vides un dabas resursu aizsargjoslas:

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - visa detālplānojuma teritorija (kods 7311010300).

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (kods 7311010100).

Esošās ekspluatācijas aizsargjoslas noteiktas projekta grafiskajā materiālā.

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.

1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina 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.

Gāzes apgāde.

Gāzes apgāde patērētājam detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiedienas gāzesvada, kas izbūvēts Kāpu ielā. Dzīvojamās ēkas gāzes apgādei ir izbūvēts pieslēgums no vidēja spiedienas gāzesvada Kāpu ielā. Īpašuma teritorijā atrodas:

- 1) gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.4 MPa un 0.0025 MPa,
- 2) gāzes spiediena regulēšanas iekārta (MR).

Ja perspektīvā plānoti papildus gāzes patērētāji, tad paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS "GASO" pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Perspektīvā iespējams izveidot elektronisko sakaru tīklu pieslēgumu no Kāpu ielā esošajiem SIA „Tet” elektronisko sakaru tīkliem. Jauni pieslēgumi veidojami saskaņā ar institūciju izsniegtajiem nosacījumiem un izstrādātiem projektiem. Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt būvprojektā tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli.

Izstrādājot būvprojektu, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadiem no esošajām komunikācijām. Elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība» (MK noteikumi Nr.501) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-15 "Elektronisko sakaru tīkli" (MK noteikumi Nr.328).

Privātiem elektronisko sakaru tīkliem, kurus paredzēts pieslēgt SIA Tet vai jebkuram citam publiskajam elektronisko sakaru tīklam, jāatbilst Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas apstiprinātajiem „Noteikumiem par privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanu publiskajam elektronisko sakaru tīklam” (SPRK 22.09.2010. Padomes sēdes

lēmums Nr.1/16, protokols Nr. 34, 10.p), kuros norādīta privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanas kārtība.

Ēku iekšējos tīklus izbūvēt atbilstoši SIA „Lattelekom” tehniskajiem standartiem un pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta EN 50173_1_2002” tehniskās prasības.

Siltumapgāde.

Teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes 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””. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.

Meliorācija un vertikālais plānojums

Detālplānojuma izstrādei SIA “Jūrmalas ūdens” nosacījumi par meliorāciju neizsniedza. Zemesgabalā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Netiek plānots teritorijā izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības. Būvprojektā paredzēt risinājumus lietus ūdens savākšanai.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Kāpu ielā ir izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām Kāpu ielā. Vietas kanalizācijas un ūdensvada pievadiem pie plānotajām ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās, izstrādājot tehnisko projektu.

Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā Ministru kabineta noteikumiem Nr.326 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves””.

Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves””.

Elektroapgāde

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” 18.12.2019. Nr. 30AT00-05/TN-4213 izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti (0.23 – 20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies).

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu 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.

Izstrādājot būvprojektu, lai precizētu paredzamo objekta slodžu pieslēguma vietu, nepieciešams aizpildīt tiešsaistes pieteikuma formu klientu portālā www.e-st.lv vai pieteikuma veidlapu, norādot nepieciešamo jaudu, spriegumu un citu informāciju, kas prasīta veidlapā. Pieteikumam nepieciešams pievienot detalizētu skici/-es ar plānoto/-ajiem apbūves risinājumu/-iem, sarkano līniju izvietojumu un paredzēto slodžu sadalījumu. Aizpildīto pieteikumu un pieteikuma veidlapā norādīto dokumentu kopijas var sūtīt uz e-pastu st@sadalestikls.lv vai arī AS “Sadales Tīkls” pa pastu, kā arī pieteikumu var aizpildīt AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas portālā e-st.lv. Pēc pieteikuma saņemšanas tiks

izstrādāti tehniskie noteikumi plānotajam objekta slodzes pieslēgumam un informācija par iespējamām elektrotīkla pieslēguma ierīkošanas izmaksām.

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

Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS “Sadales Tīkls” personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam un objekta, kuram ir noteikta aizsargjosla īpašniekam vai valdītājam ir jāievēro Aizsargjoslu likuma 35.panta „Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās” nosacījumi un prasības un Aizsargjoslu likuma 45.pantā „Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” noteiktie aprobežojumi.

Ievērot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3. un 8. - 11.punkts.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr.50 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales Tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu “Sistēmas pieslēguma noteikumi elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Ievērot Enerģētikas likuma 19.,19.¹.,23. un 24.pantā noteiktās prasības un nosacījumus.

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 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.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu;

Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Ugunsdrošība.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju būvprojektos saskaņā ar spēkā esošajiem noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".