

DETĀLPLĀNOJUMS
ZEMESGABALIEM JŪRMALĀ
KĀPU IELĀ 73 (KADASTRA APZĪMĒJUMS 13000140303)
UN KĀPU IELĀ 75(KADASTRA APZĪMĒJUMS 13000140302)

PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1 redakcija

SATURS

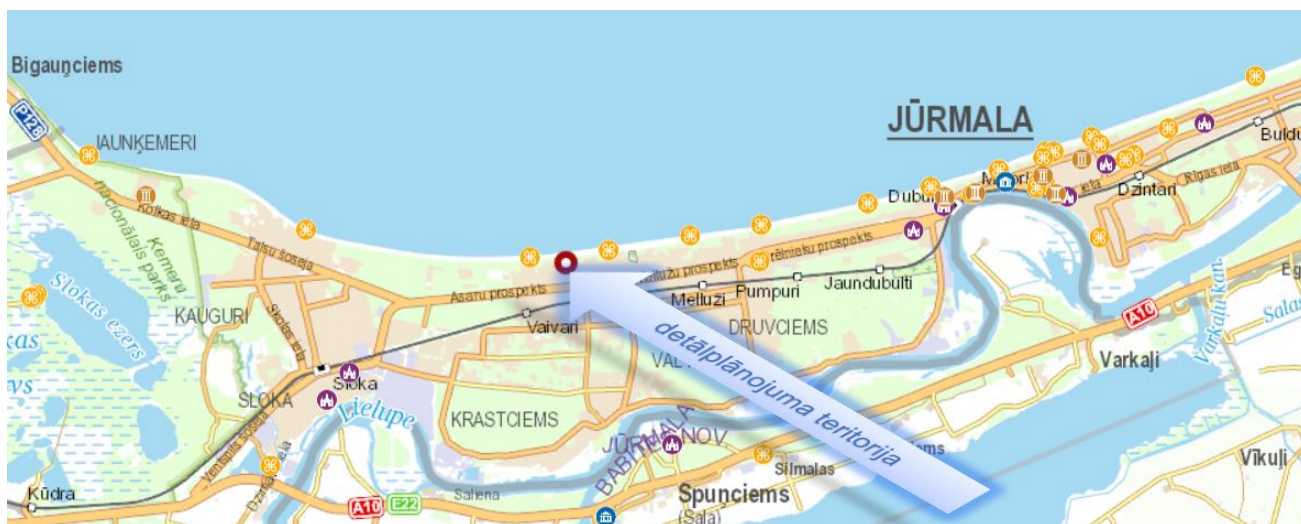
1. PASKAIDROJUMA RAKSTS.....	3
IEVADS.....	3
1.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS	4
1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	5
1.3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS	10
1.4. APGRŪTINĀJUMI.....	15
1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA.....	15
Elektroapgādes tīkli	15
Elektroniskie sakaru tīkli.....	17
Ūdensapgāde.....	17
Kanalizācija	17
Gāzes apgāde	17

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabaliem Jūrmalā, Kāpu ielā 73, kadastra numurs 1300 014 0303 un Kāpu ielā 75, kadastra numurs 1300 014 0302 (turpmāk – detālplānojuma teritorija), uzsākta, pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2019. gada 29. augusta lēmumu Nr. 428 (protokols Nr. 12, 34. punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā”¹.

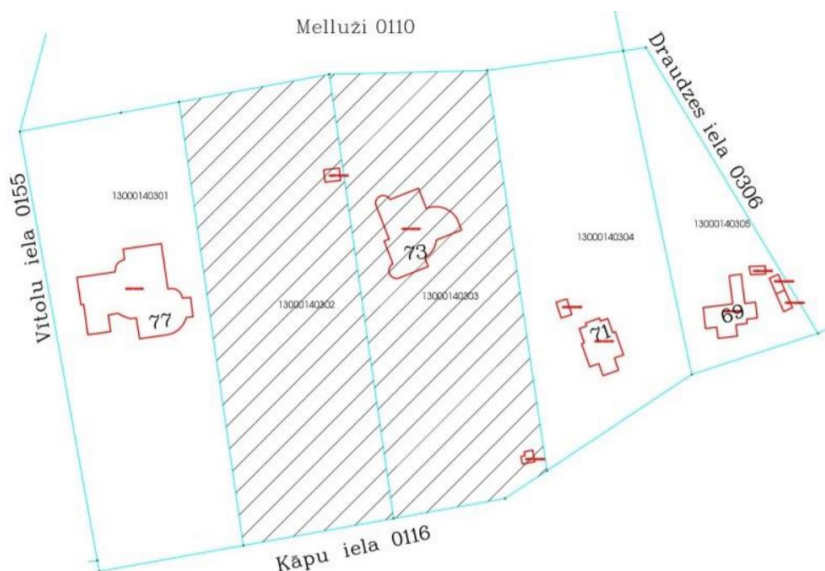
2022. gada 27. janvārī Jūrmalas dome pieņēma lēmumu Nr. 28 (protokols Nr.1, 39. punkts) “Grozījumi pilsētas domes 2019. gada 29. augusta lēmumā Nr. 428 „Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā,” un jauna darba uzdevuma apstiprināšanu”². Ar Lēmumu Nr. 28 tika izsniegts jauns darba uzdevums “Detālplānojuma zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā” (turpmāk – Detālplānojums) izstrādei. Lēmuma Nr. 28 apstiprinātā Darba uzdevuma 7.1. punktā teikts “izvērtēt saņemtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei un nepieciešamības gadījumā saņemt jaunus nosacījumus” . Detālplānojuma izstrādei tika pieprasīti jauni nosacījumi no Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Latvijas Valsts ceļi”, Akciju sabiedrības “Sadales tīkls”, jo minēto Institūciju nosacījumu derīgumu termiņš bija 2 gadi, un no Akciju sabiedrības „Gaso” un SIA “Jūrmalas Ūdens”, jo institūcijas 2019. gadā nebija sniegušas savus tehniskos noteikumus detālplānojuma izstrādei.



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

¹ Turpmāk – Lēmums Nr. 428

² Turpmāk – Lēmums Nr. 28



2. attēls. Detālplānojuma teritorija, 1. pielikums Lēmumam Nr. 428 un Lēmumam Nr. 28.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas 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”³ teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1. apakšpunkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁴.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā “geolatvija.lv” saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_15723;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (atzinumu sagatavoja Egita Grolle, 2019. gada 2. oktobris);
- Dendroloģijas ekspertīze (dendroloģijas eksperte Aiva Bojāre, 2020. gada 4. novembris);
- Meža inventarizācija (Taksators Arnolds Prokopovičs, 2021. gada 5. jūlijs);
- Topogrāfiskā pamatne ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (Jūrmalas valstspilsētas administrācija Pilsētplānošana pārvalde Ģeomātikas nodaļa 2022. gada 14. jūnijs).

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr. 428 un Lēmumu Nr. 28 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „izvērtēt zemesgabalā Kāpu ielā 73 esošās dzīvojamās

³ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁴ Turpmāk tekstā – TIAN.

mājas – savrupmājas pārbūvi, saimniecības ēkas un labiekārtojuma elementu jaunbūvi, zemesgabalā Kāpu ielā 75 - dzīvojamās mājas, saimniecības ēku ar labiekārtojuma elementiem būvniecības iespējas, kā arī noskaidrot Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai. Detālplānojuma ietvaros iespējama zemesgabalu apvienošanas izvērtēšana”.

1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Mellužos, teritorijā starp Vītolu ielu, Kāpu ielu, Draudzes ielu un Rīgas līča krasta kāpām. Detālplānojuma teritorijas atrodas piejūras kāpu zonā, blīva savrupmāju apbūves kvartālā. Austrumu, dienvidu un rietumu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas blīva savrupmāju apbūve, ziemeļu virzienā no detālplānojuma teritorijas atrodas Rīgas jūras līcis, teritorijas ziemeļu daļai pieguļ ar priežu mežu apaugusi kāpu josla.

Detālplānojuma teritoriju veido divas zemes vienības:

1. tabula. Detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību bilance.

zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums	platība
Kāpu iela 73, Jūrmala, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 014 0303	5370 kv.m.
Kāpu iela 75, Jūrmala, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 014 0302	5368 kv.m.
KOPĀ	10738 kv.m.



3. attēls. Detālplānojuma teritorijai piegulošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv.

Detālplānojuma teritorija rietumu un austrumu daļā robežojas ar privātīpašumiem, dienvidu daļā ar Pašvaldības ielu – Kāpu iela, bet ziemeļu daļā ar Pašvaldībai piederošu īpašumu – meža teritoriju kāpu zonā. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā savrupmāju apbūve nepārsniedz 2 -2.5 stāvu augstumu.

Detālplānojuma teritorijā iekļautā zemes vienība:

- ✓ **Kāpu iela 73, kadastra apzīmējums 1300 014 0303, Jūrmala** ir apbūvēta. Uz tās atrodas divstāvu dzīvojamā ēka, sarga ēka. Zemesgabala apbūves blīvums sastāda 5,4%.

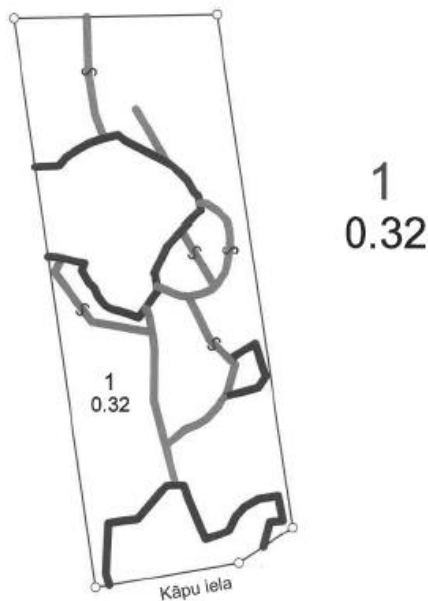


4. attēls. Esošā dzīvojamā ēka, būves kadastra apzīmējums 1300 014 0303 001



5. attēls. Esošā sarga ēka, būves kadastra apzīmējums 1300 014 0303 002

Jūrmala
Īpašums " Kāpu iela 73 "
 Kadastra apz. 1300 014 0303
Meža zemju plāns
 Mērogs 1 : 1 000



6. attēls. Izkopējums no meža inventarizācijas.

Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem zemesgabalā atrodas mežs 0.32 ha platībā. Meža inventarizācija veikta 2021. gadā.



7. attēls. Skats uz esošo apbūvi un pieguļošo meža teritoriju no iebrauktuves zemesgabalā.

Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Teritorijas reljefs dabiski, viļņots, zemsedzi apm. 30% veido ruderālu augtņu sugas. Pagalmu ap ēku veido bruģēti celiņi, terases.

- ✓ **Kāpu iela 75, kadastra apzīmējums 1300 014 0302, Jūrmala** vēsturiski ir bijusi apbūvēta. Apbūve nojaukta. Kadastra informācijas sistēmā saglabājusies atzīme, ka zemesgabalā atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 13000140302002 – pagrabs. Būve dabā neeksistē.

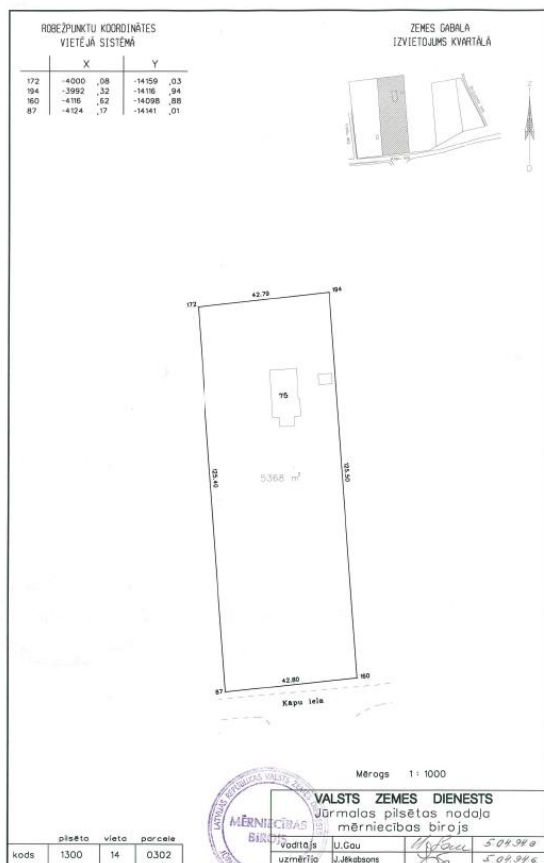
Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Teritorijas reljefs dabiski, viļņots, zemsedzi apm. 10-15% veido ruderālu augteņu sugas.



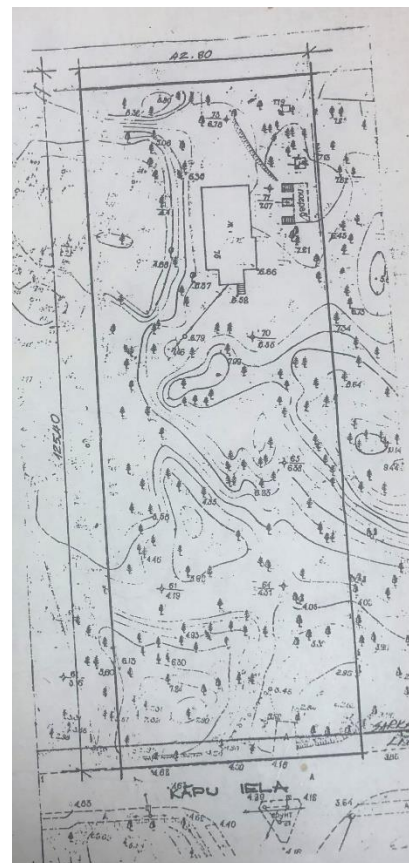
8. attēls. Vēsturiskā piebrauktuve pie apbūves.



9. attēls. Vēsturiskais pagalmis.



10.attēls. Zemes robežu plāns ar vēsturiskās apbūves novietni.



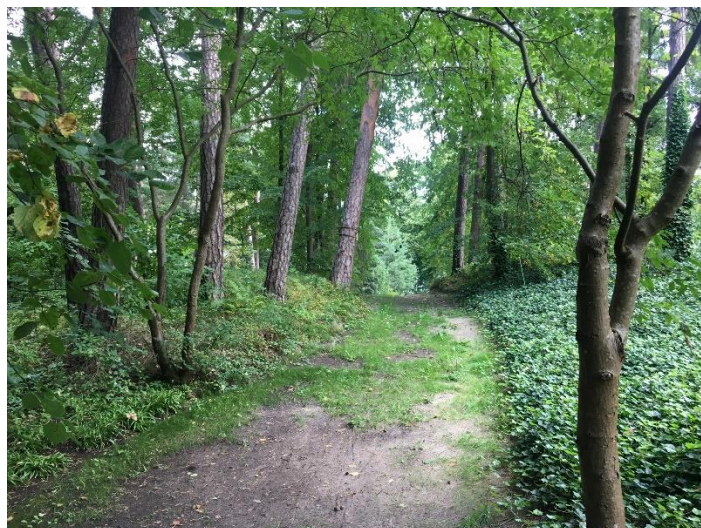
11. attēls. Topogrāfiskais plāns uz 1993. gadu. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas domes arhīva materiāliem.

Jūrmala
Īpašums " Kāpu iela 75 "
 Kadastra apz. 1300 014 0302
Meža zemju plāns
 Mērogs 1 : 1 000



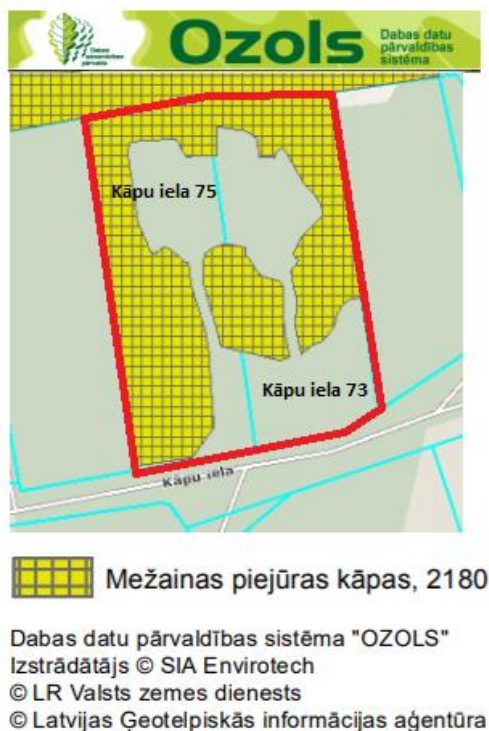
12. attēls. Izkopējums no meža inventarizācijas.

Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem zemesgabalā atrodas mežs 0.40 ha platībā. Meža inventarizācija veikta 2021. gadā.



13. attēls. Vēsturiskā piebrauktuve apbūvei un pieguļošā meža zeme. Skats no Kāpu ielas.

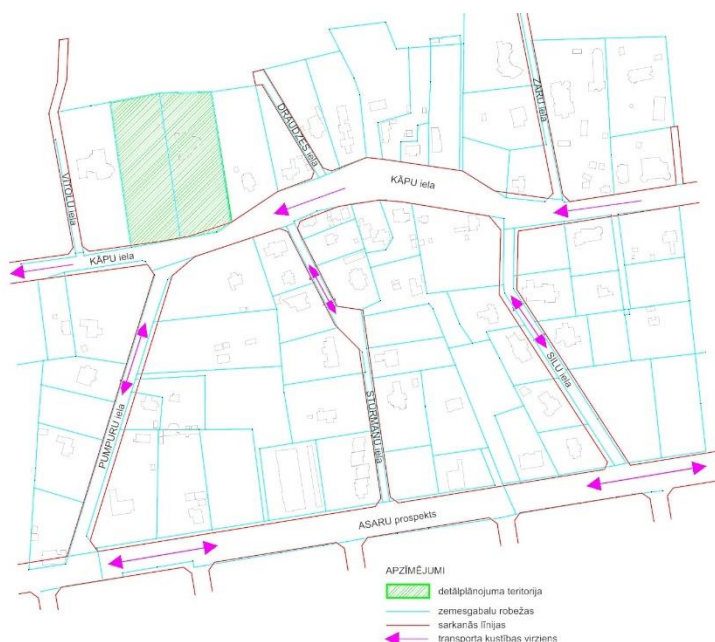
Par detālplānojuma teritoriju saņemts "Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums" (turpmāk – Atzinums), 02.10.2019. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā konstatēts zemas kvalitātes izsargājams biotops "Mežainas piejūras kāpas" un ievērojamu vecumu sasniegušas priedes. Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.



Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, detālplānojuma teritorija atrodas īpaši aizsargājams biotops "Mežainas piejūras kāpas".

14. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas "Ozols" publiski pieejamās informācijas

Par detālplānojuma teritoriju 04.10.2020. saņemts dendroloģiskais atzinums (turpmāk – dendroloģija), kura mērķis bija noteikt, vai lielāko koku stumbru apkārtmērs atbilst dižkoku statusam saskaņā ar Ministru kabineta 16.03.2021. noteikumu Nr. 264 2. pielikumu. Saskaņā ar dendroloģiju teritorijā dominē sausiem, smilšainiem augšanas apstākļiem raksturīgā parastā priede, kā arī parastā liepa, ozols, kļava, pīlādzis un purva bērzs. Papildu teritorijā atrodas dekoratīvi svešzemju koku un krūmu stādījumi. Atbilstoši dendroloģijai teritorijā konstatēts viens dižkoks (zemes vienība Kāpu iela 75) un viens potenciālais dižkoks (zemes vienība Kāpu iela 73), kura statuss pārskatāms nākotnē atbilstoši dižkoka parametriem.⁵ Ar pilnu dendroloģisko atzinumu var iepazīties II sējuma sadaļā – Pielikumi.



15. attēls. Transporta kustības shēma

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta pa Pašvaldībai piederošo ceļu/ielu tīklu.

Tiešā piebraukšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošās D5 kategorijas ielas - Kāpu ielas. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN, D5 kategorijas iela ir iela caur apbūves teritoriju, kura kalpo pieklūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos. Ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai.

Kāpu iela šajā posmā ir vienvirzienu iela, sarkano līniju platus, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā ir 18 metri. Ielas daļai šajā posmā braucamās daļas platums ir 7.3 m, gājējiem paredzētā infrastruktūra izbūvēta ielas pāru numuru pusē.

Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem detālplānojuma teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

2. tabula. Nekustamo īpašumu apgrūtinājumi.

apgrūtinājumu nosaukums	Kāpu iela 73, Jūrmala	Kāpu iela 75, Jūrmala
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (7311010100)	0.5370 ha	0.5368 ha
Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (140101)	0.5370 ha	0.5368 ha
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0085 ha	
Apbūve iespējama tikai pēc detālplānojuma izstrādes (61001)	0.000ha	

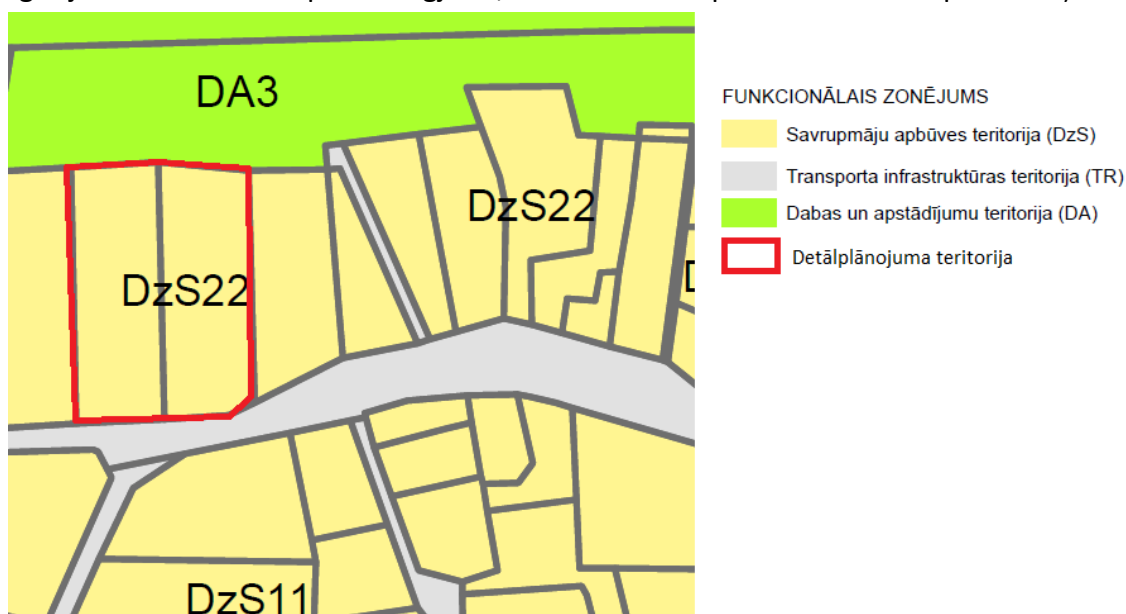
⁵ Dižkoks un potenciālais dižkoks atzīmēts grafiskās daļas karšu materiālā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. detālplānojums zemesgabaliem Jūrmalā, Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka esošās ēkas pārbūves iespējas zemesgabalā Kāpu iela 73, Jūrmalā un jaunas ēkas izvietojanas nosacījumus zemesgabalos Kāpu iela 73 un Kāpu iela 75, Jūrmala, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta atļautā izmantošana savrupmāju apbūve, saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Zemesgabals saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS 22), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



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

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

3. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS 22 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS 22 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 papildizmantošanas veidi	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).	Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)	5000 m ²	nav plānota zemesgabala sadalīšana vai zemesgabalu apvienošana
Maksimālais apbūves blīvums	12 % (atbilstoši TIAN 10. pielikumam)	12 %

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS 22 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS 22 detālplānojuma risinājumus noteiktā izmantošana
Apbūves augstums	12 m	12 m*
Maksimālā apbūves intensitāte	31 % (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai)	31%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	63 % (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 2. tabulai)	63 %
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai) dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam)	dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs
*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.		

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



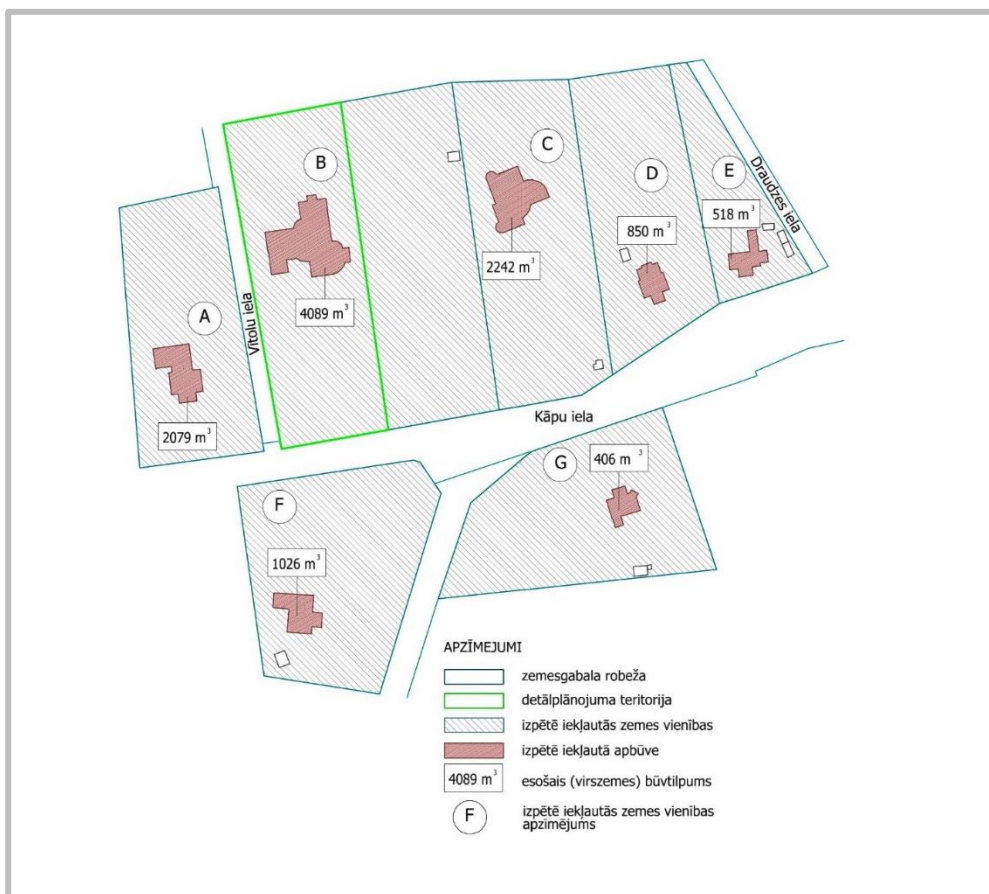
17. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 7. Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums

Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7. pielikumam “Jūrmalas apbūves izvērtējums” ir būve bez kultūrvēsturiskas vērtības.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā, tad veicot dzīvojamo ēku pārbūvi un jaunu ēku būvniecību, ievērojamas TIAN 2468. punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengimeņu dzīvojamās ēkas. Jaunā apbūve ir ievērojami lielāka par vēsturisko apbūvi. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Kāpu ielas apbūvi jūras pusē raksturo platībā lieli zemes gabali, kuri robežojas ar priekškāpu un pludmali. Apbūves kvartālā, kurā atrodas detālplānojuma teritorija, zemesgabali ir saglabājuši saglabājis savas vēsturiski izveidojušās zemesgabala robežas, kādas tās bija noteiktas 20.gadsimta sākumā. Zemesgabali nav sadalīti. Apbūves izvietojumam Kāpu ielas jūras pusē ir divas

būvlaides . Pirmajai būvlaidei raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrai – apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošās kāpu reljefa un meža ainavas priekšrocības.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus detālplānojuma risinājumos, ir veikta apjomu analīze. Apjomu analīzē iekļautas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Esošo ēku būvapjomi aprēķina teritorijā ir no 406 m³ līdz 4089 m³. Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 1601 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu (320 m³), detālplānojuma teritorijā jaunas apbūves virszemes būvapjoms varētu sasniegt 1921 m³.



18. attēls. Kvartāla būvtilpumu analīze.

Nr.p.k.	apzīmējums plānā	adrese	kadastra numurs	ēkas būvtilpums
1	A	Kāpu iela 79, Jūrmala	1300 014 0204	2079 m ³
2	B	Kāpu iela 77, Jūrmala	1300 014 0301	4089 m ³
3	C	Kāpu iela 73, Jūrmala	1300 014 0303	2242 m ³
4	D	Kāpu iela 71, Jūrmala	1300 014 0304	850 m ³
5	E	Kāpu iela 69, Jūrmala	1300 014 0305	518 m ³
6	F	Kāpu iela 56, Jūrmala	1300 014 1207	1026 m ³
7	G	Kāpu iela 52/54, Jūrmala	1300 014 1301	406 m ³
Kopējais kvartālā būvtilpums				11 210 m ³
Vidējais kvartālā būvtilpums				1601 m ³
Apjoma palielinājums				320 m ³
Maksimālais jaunbūves apjoms				1921 m ³
Uzrādītie rādītāji ir informatīvi, tie iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, ka arī apsekojot teritoriju dabā. Tā kā pilsēta attīstās, pirms būvniecības ieceres izstrādes ieteicams veikt atkārtotu būvapjomu analīzi.				

Detālplānojuma risinājumi zemesgabālā:

1. Kāpu iela 73, Jūrmala:

- a. pieļauj esošo ēku un būvju pārbūvi;
- b. Teritorijas plānojuma TIAN 108. punkts nosaka, ka minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m². Zemesgabala kopējā platība ir 5370 m², līdz ar to ir atļauta otras dzīvojamās ēkas izvietojuma. Jaunas ēkas izvietojuma pieļaujama pie Kāpu ielas noteiktajā apbūves izvietojuma zonā. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas. Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu.
- c. apbūves izvietojuma zona noteikta ārpus aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemes teritorijas (*skat. Grafiskās daļas kartes materiālu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana*);
- d. noteikta 1 m "bufera zona" starp apbūves līniju un aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemes teritoriju. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteikta prasība, ka, ja būvniecības darbi notiek aizsargājamā biotopa "Mežainās piejūras kāpa" un meža zemes teritorijas tuvumā, tad šo teritorijas daļu nožogo, izbūvējot nepārviesto žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu;
- e. tiek saglabāta esošā iebrauktuve zemesgabālā no Kāpu ielas;
- f. apbūves rādītāji un atļautā izmantošana noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām;

2. Kāpu iela 75, Jūrmala:

- a. noteikta apbūves izvietojuma zona. Apbūves izvietojuma zona noteikta vēsturiskās apbūves vietā, ārpus biotopa un meža zemes teritorijas (*skat. Grafiskās daļas kartes materiālu – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana*);
- b. pieļauj jaunas dzīvojamās ēkas un palīgēku būvniecību, detālplānojuma risinājumos noteiktajā apbūves zonā. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas. Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- c. noteikta 1 m "bufera zona" starp apbūves līniju un aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" un meža zemes teritoriju. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos noteikta prasība, ka, ja būvniecības darbi notiek aizsargājamā biotopa "Mežainās piejūras kāpa" un meža zemes teritorijas tuvumā, tad šo teritorijas daļu nožogo, izbūvējot nepārviesto žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu;



19. attēls. Inženiertopogrāfiskais plāns no Jūrmalas pilsētas domes arhīva materiāliem, 1994. gads

- d. noteikta iebrauktuve zemesgabalā no Kāpu ielas. Iebrauktuve veidota vēsturiskās iebrauktuves vietā (sk. 19. attēls). Iebrauktuve atrodas ārpus meža zemes teritorijas un biotopa "Mežainas piejūras kāpa" teritorijas;
- e. plānotā iebrauktuve kalpos arī kā inženierkomunikāciju koridors;
- f. apbūves rādītāji un atļautā izmantošana noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, 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.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānotās savrupmājas izvietojumu, secināms, ka plānotā apbūve detālplānojuma teritorijā, nepasliktinās esošo vides stāvokli un neveicinās vides izmaiņas detālplānojuma teritorijā. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus, lai apbūve iekļautos un papildinātu Asaru - Mellužu pilsētvidniecisko struktūru.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojuma risinājumi neparedz mainīt esošos satiksmes risinājumus Kāpu ielā.

Veicot pievadceļu 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.

1.4. APGRŪTINĀJUMI

Esošās 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.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI	
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	7311010100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602
Espluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	7312030100
Būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	7313090100
Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	7316080100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	7312040100

20. attēls. Nekustamo īpašumu apgrūtinājumi

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos.

1.5. 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.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma aptverošajā 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. Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 20kW/32A. Slodžu aprēķins ir orientējošs, un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.573 "Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi". Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem, u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS „Sadales tīkls” tehniskos noteikumus. Atbilstoši Enerģētikas likuma 23. panta 2. daļai, esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma prasības veic par viņa līdzekļiem. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

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.

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.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Projekta risinājumi nodrošina elektronisko sakaru tīklu attīstību Kāpu ielā. Veicot projektēšanu, ja nepieciešams, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam no esošās kabeļu kanalizācijas Kāpu ielā līdz plānotajiem objektiem. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

ŪDENSAPGĀDE

Būvju ūdensapgāde tiek paredzēta no esošā ūdensvada Kāpu 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

Būvju sadzīves notekūdeņu novadīšana tiek paredzēta uz esošām komunikācijām Kāpu 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".

GĀZES APGĀDE

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no vidēja spiedienas gāzesvada, kas Kāpu ielā. Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās nosaka tehniskā projekta ietvaros. 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.