

1.DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Ar Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2011. gada 17. februāra lēmumu Nr. 78 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, 20. līnijā 1 apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr. 78) tika apstiprināts detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, 20. līnijā 1 un izdoti saistošie noteikumi Nr. 10 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, 20. līnijā 1 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr. 10).

Pamatojoties uz, ar Saistošiem noteikumiem Nr. 10 apstiprināto detālplānojumu, ir izstrādāts būvprojekts, un Domes būvvalde ar komisijas lēmumu Nr. 1035, 2011. gada 12. jūlijā ir akceptējusi saimniecības ēkas jaunbūves būvprojektu. 2013. gada 22. janvārī ar komisijas lēmumu Nr. 132 ir akceptēts saimniecības ēkas jaunbūves izmaiņu projekts. Saimniecības ēka pieņemta ekspluatācijā 2016. gada 26. augustā.

Saskaņā ar Saistošiem noteikumiem Nr. 10 apstiprināto detālplānojumu, zemesgabals 20. līnijā 1, Jūrmalā, atrodas „Priežu parka” rajonā ar apbūvi (P). Spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, kas 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 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 20. līnijā 1, Jūrmalā, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9).

Domē 2021. gada 11. novembrī ir saņemts zemesgabala īpašnieces iesniegums ar ierosinājumu uzsākt detālplānojuma grozījumus ar mērķi plānotajai apbūvei piemērot spēkā esošā Teritorijas plānojuma nosacījumus.

Lai izvērtētu jaunas dzīvojamās ēkas būvniecību atbilstoši Teritorijas plānojuma nosacījumiem Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9), jāveic grozījumi detālplānojumā.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam 20. līnijā 1, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000042209, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces ierosinājumu un Domes 2021. gada 16. decembra lēmumu Nr. 612 (protokols Nr. 20, 34. punkts) “Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 20. līnijā 1, Jūrmalā” (turpmāk Lēmums Nr. 612).

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

dokumenti” (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 20.līnijā 1, 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, (16.02.2022., Nr. 11.2/1248/RI/2022);
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, (31.01.2022., Nr. 4.3.1/1466);
- Veselības inspekcija, (27.01.2022., Nr. 2.4.5.-4/19);
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, (28.01.2022., Nr. 1-4/8);
- SIA “Tet”, (04.02.2022., Nr. PN-186716);
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, (20.01.2022. Nr. 5-4/2);
- AS “Sadales tīkls”, (20.01.2022., Nr. 30AT00-05/TN-35016);
- AS „Gaso”, (26.01.2022., Nr. 15.1-2/292);
- Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (JVA) Attīstības pārvaldes Vides nodaļa (21.01.2022., Nr. 4.3.-5/2);
- JVA Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļas Būvniecības daļa (04.02.2022., Nr. 1.1-22/22N-808);
- JVA Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas nodaļa, (31.02.2021., Nr. 14-1/298);
- Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde, (09.02.2022., Nr. 06-05/572);
- Valsts meža dienests Rīgas reģionālā virsmežniecība, (20.01.2022., Nr. VM5.7-7/66);
- Dabas aizsardzības pārvalde, (11.02.2022., Nr. 4.8/835/2022-N).

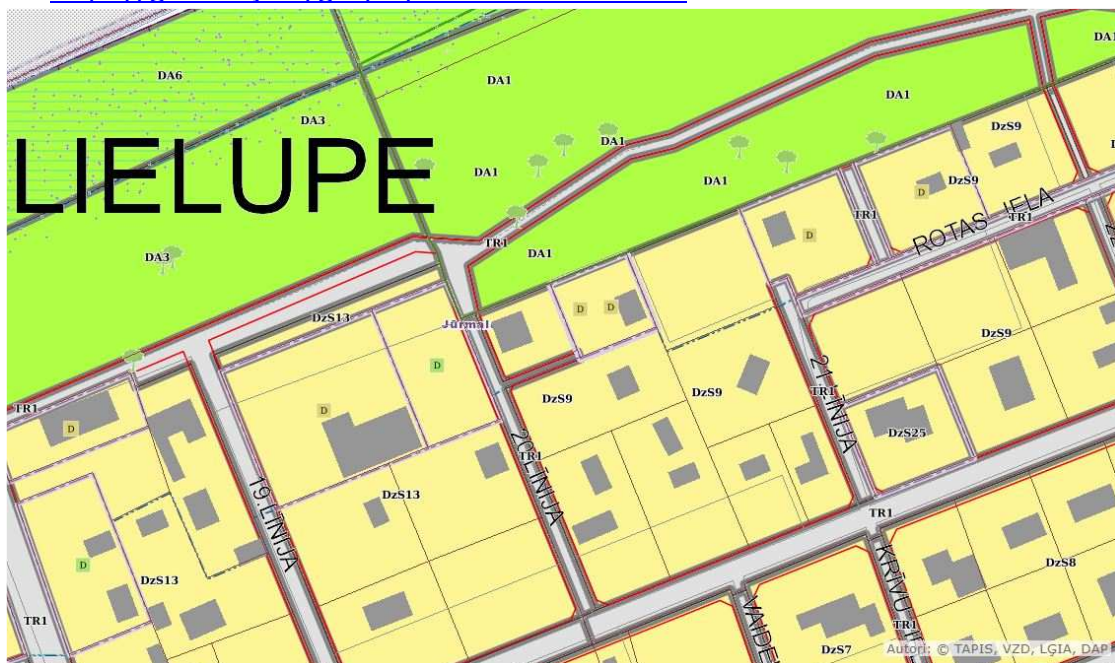
Saskaņā ar Noteikumu Nr. 628 56.; 58. un 62. punktu, ja institūcija noteiktajā termiņā nav sniegusi nosacījumus (ne vēlāk kā četru nedēļu laikā no paziņojuma par plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanu saņemšanas dienas) un atzinumu (divu nedēļu laikā no

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. 1-7/11 detālplānojuma teritorijai. Teritorija apsekota 2022.gada 21.maijā, eksperte Inga Straupe, Dabas aizsardzības pārvaldes izsniegtā sertifikāts Nr.022 – derīgs līdz 24.07.2024.;
- Meža inventarizācija, SIA “AB Timber”, veikta 2009. gadā;
- GEO JŪRMALA 2022. gada martā 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 Pilsētplānošanas pārvaldes ģeomātikas nodaļā 11.04.2022., Nr. 422-2022.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā “geolatvija.lv” saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_22649



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 zemes vienības robežas, piekļūšanas iespējas 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 Jūrmalas Domes Lēmumu Nr. 612 un lēmuma 1. pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - detālplānojuma grozījumos izvērtēt jaunas apbūves izvietojuma iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

Detālplānojuma uzdevums ir nodrošināt teritorijas sakārtošanu, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt 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.

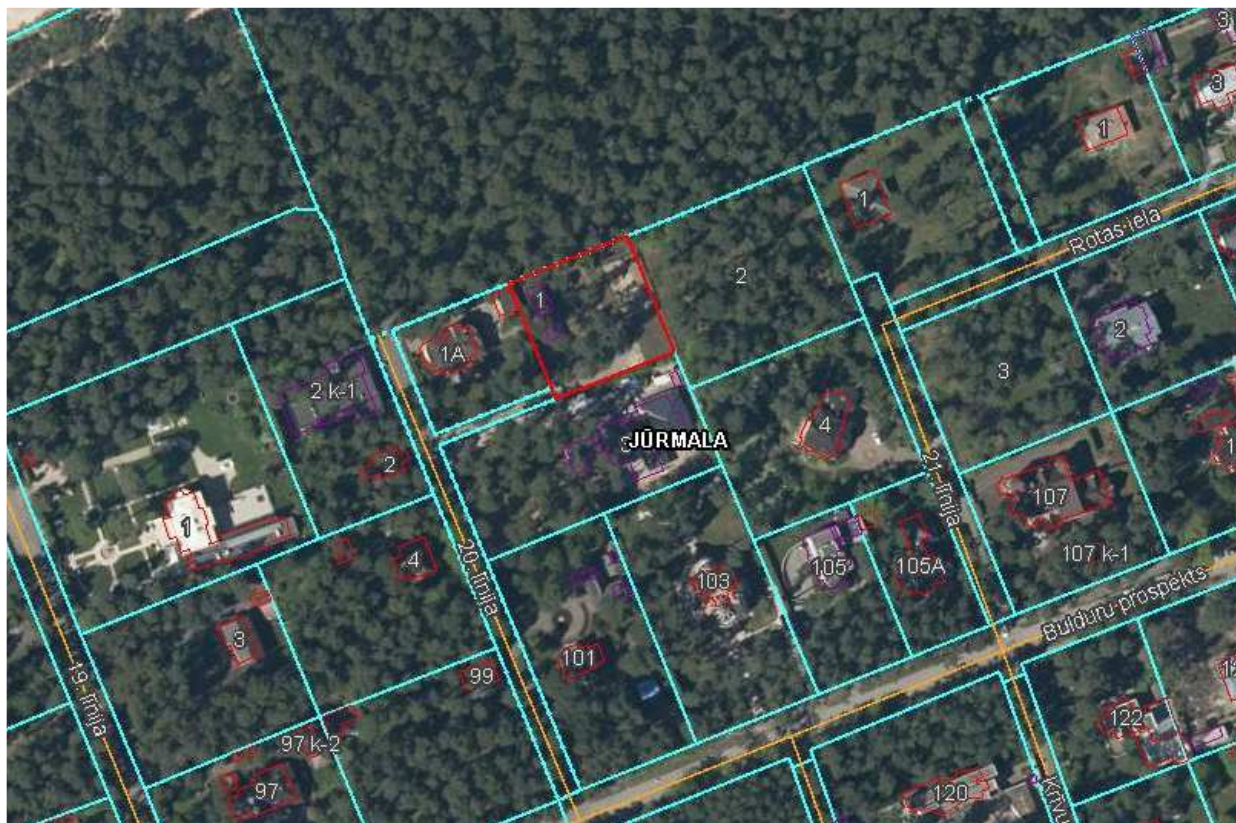
1.3. TERITORIJAS ATTĪTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS



Detālplānojuma teritorija, 1. pielikums Domes lēmumam Nr. 612

Detālplānojuma teritorijai piegulošās teritorijas.



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

Detālplānojuma teritoriju veido viens zemesgabals 20. līnijā 1, Jūrmalā, kadastra numurs 13000042209, zemesgabala platība 1894 kv.m.

Zemesgabals atrodas Jūrmalā, Lielupē, teritorijā starp 20. līniju, 21.līniju, Bulduru prospektu un kāpu meža teritoriju.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar privātīpašumiem un pašvaldības ielām:

- ziemeļos ar pašvaldības zemesgabalu, kadastra Nr. 13000040129;
- austrumos ar privātīpašumu, zemesgabalu 21. līnija 2, Jūrmalā kadastra Nr. 13000042205;
- rietumos ar pašvaldības ielas posmu – 20.līniju 1, kadastra Nr. 13000040011 un privātīpašumu, zemesgabalu 20. līnija 1A, Jūrmalā kadastra Nr. 13000042201;
- dienvidos ar privātīpašumu, zemesgabalu 20. līnija 3, Jūrmalā kadastra Nr. 13000042202.

Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem uz zemesgabala atrodas saimniecības ēka, kadastra apzīmējums 13000042209003. Saskaņā ar kadastra reģistra datiem (12.02.2013. būves inventarizāciju), pašreizējais apbūves laukums ir 57,8 m², būvtilpums 271 m³.

Saskaņā ar kadastrs.lv datiem, uz zemesgabala atrodas pirmsreģistrēta apvidū esoša būve, kadastra apzīmējums 13000042209004, kas saskaņā ar akceptēto projektu ir atpūtas nojume ar apbūves laukumu 16,0 m². Pašreizējais apbūves blīvums – 3,7%.

Zemesgabalam ir kvadrāta forma ar izbūvētu auto iebrauktuvi un gājēju vārtiņiem no pašvaldībai piederošās 20. līnijas posma.

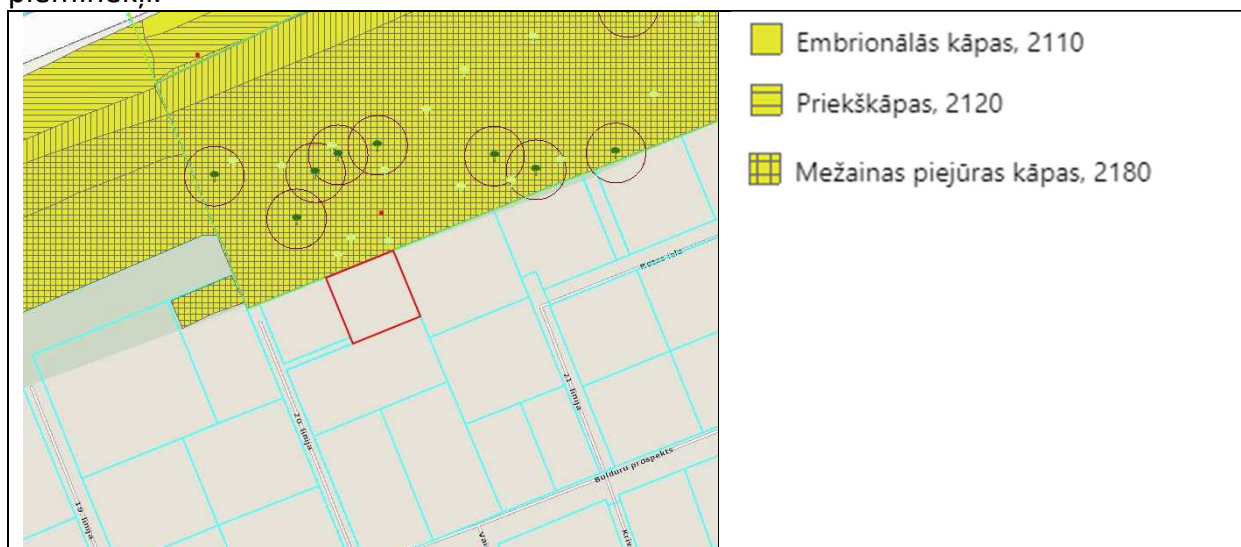


Detālplānojuma teritorijai piegulošais 20.līnijas posms, kas nodrošina piekļūšanu īpašumam



Esošā iebrauktuve zemesgabalā 20.līnijā 1 un blakus īpašumā 20.līnijā 3

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, detālplānojuma teritorija robežojas ar īpaši aizsargājamo dabas teritoriju – dabas parku “Ragakāpa”. Detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi.



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

2022. gada 21. maijā tika apsekots zemesgabals, lai izvērtētu teritorijā esošo platību atbilstību Latvijas īpaši aizsargājamiem un Eiropas Savienības aizsargājamiem biotopiem un 2022. gada 25. maijā sniegts atzinums Nr. 1-7/11. Atzinumu izstrādāja Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Inga Straupe sert. Nr. 022.

Objektā nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājami biotopi un Eiropas Savienības nozīmes aizsargājami biotopi. Objektā nav konstatētas retās un īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas un vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi.

Teritorijas lielāko daļu veido apbūve – ēkas ar pagalmu, izmainītu augsnes virskārtu, bruģēti celiņi. Meža platībā kopumā dominē pieaugušas un pāraugušas parastās priedes *Pinus sylvestris*. Tipiska zemsedze nav novērojama, Zem kokiem sastopams zāliena un nezālienes komplekss. Lai saglabātu bioloģisko daudzveidību un piekrastei raksturīgo ainavu, saudzējamas visas parastās priedes un reljefs zem tām. Nav pieļaujama reljefa tieša ietekmēšana – norakšana, izlīdzināšana, uzbēršana.



Veicot detālplānojuma grozījumu izstrādi tika apsekots zemesgabals un veikta detālplānojuma teritorijā resnākās dimensijas priedes ar diametru 90 cm (topogrāfijas dati) uzmērīšana. Minētās priedes apkārtmērs ir 278 cm, kas atbilst aizsargājamā koka statusam, atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 2. pielikumam. Par dižkoku kļūst katrs koks, kas ir sasniedzis normatīvajos aktos noteikto apkārtmēru vai garumu. Kokam noteikta aizsargjosla $R=10\text{m}$ no koka vainaga, vai $R=13\text{m}$ no koka ass līnijas. Plānotā aizsargjosla ap konstatēto dižkoku norādīta grafiskajā materiālā.

TERITORIJAS AINAVAS UN APBŪVES FOTO FIKSĀCIJA



Pieklūšana detālplānojuma teritorijai
no 20. līnijas



20. līnija pie ielas posma, skats uz dienvidiem



20. līnijas ielas posms, skats uz rietumiem



Elektrotransformators pie iebrauktuves zemesgabalā



Zemesgabala ziemeļu robeža



Pagalma teritorija, skats no austrumu robežas,
ieteicamā apbūves zona



Meža zemes teritorija, esošais reljefs



Teritorijas dienvidu daļas labiekārtojums, skats no iebrauktuves uz austrumiem



Pagalma teritorija, skats no austrumiem



Pagalma teritorija, skats no austrumiem



Skats no ziemeļu robežas



Skats no ziemeļu robežas



1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

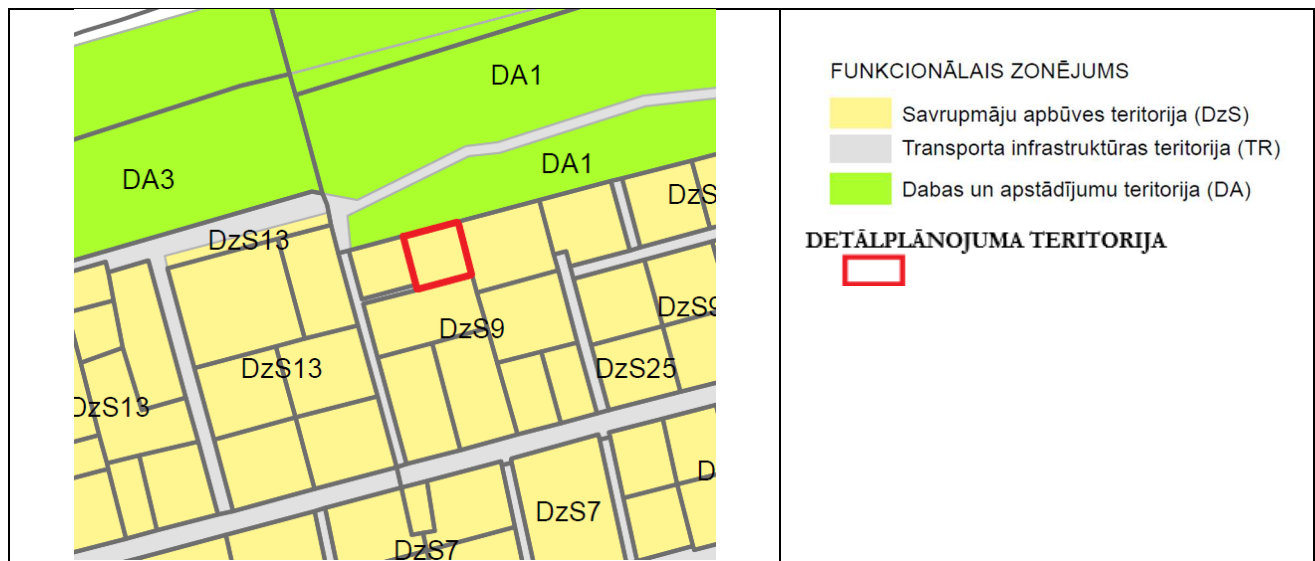
Saskaņā ar Lēmumu Nr. 78 un Saistošiem noteikumiem Nr. 10 apstiprināto detālplānojumu zemesgabalam 20. līnijā 1, Jūrmalā, detālplānojuma teritorija atradās “Priežu parka” rajonā ar apbūvi.

Spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā, kas 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 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 20. līnijā 1, Jūrmalā, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9), Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Detālplānojuma grozījumu risinājumos, atbilstoši detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķim, kas noteikts ar Domes Lēmumu Nr. 612 un lēmuma 1. pielikumā apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei - detālplānojuma grozījumos ir izvērtētas jaunas apbūves izvietojuma iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9).

Teritorijas plānojuma TIAN 223. 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.

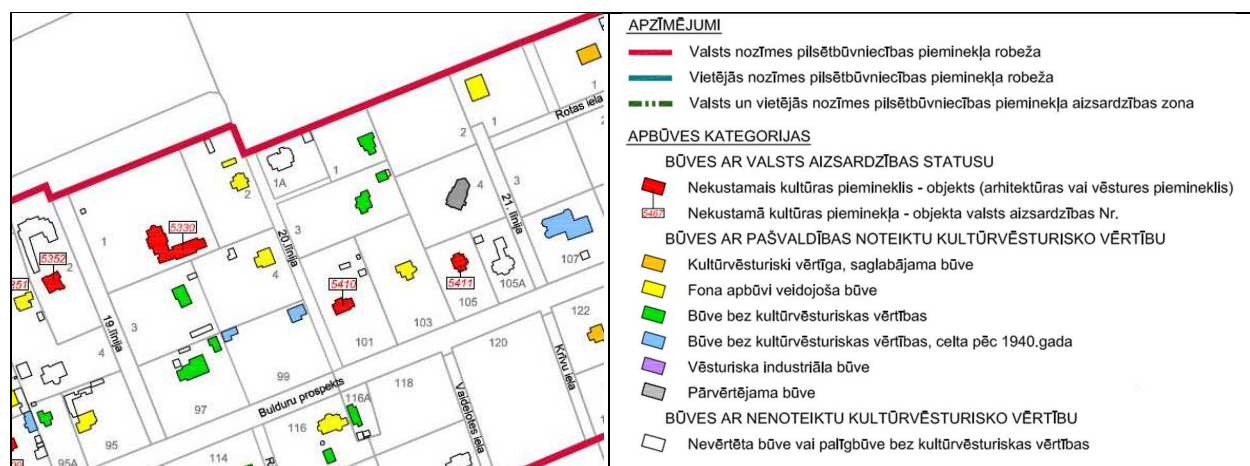
Izstrādātā detālplānojuma grozījumu redakcija nosaka apbūves izvietojanas nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekam iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus zemesgabalā, lai apbūve iekļautos un papildinātu pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas – „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” pilsētībūvniecisko struktūru.

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) atļautā izmantošana

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS9 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). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)	3000 m ²	Turpmāka zemesgabala sadalīšana nav atļauta

Maksimālais apbūves blīvums	15%	15%
Apbūves augstums	12 m	dzīvojamai ēkai - 12 m dzīvojamās mājas palīgbūvei 6 m
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 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	60% (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	60%

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

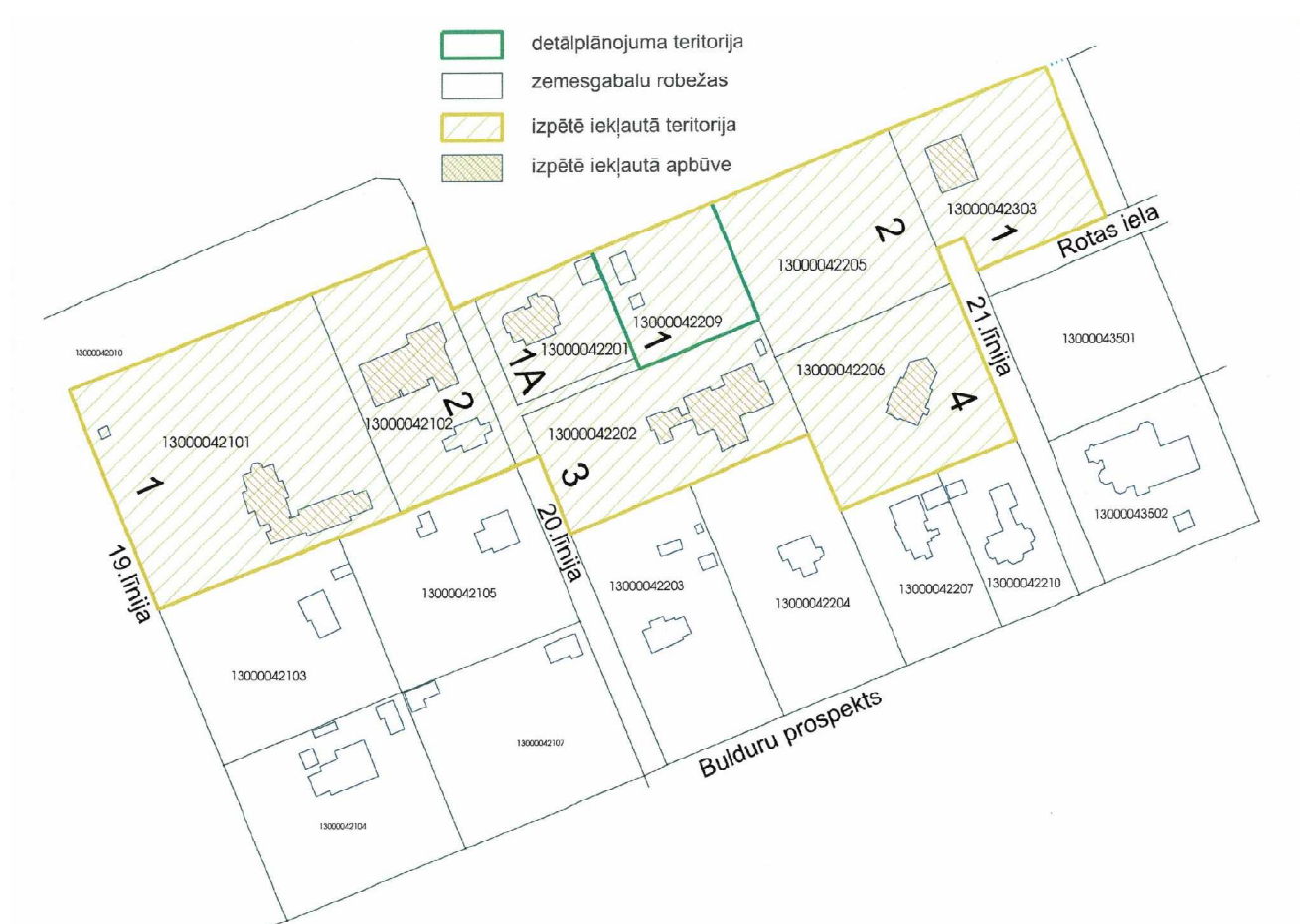


Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikuma „Jūrmalas apbūves izvērtējums”,

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā, tad veicot dzīvojamo ēku pārbūvi un jaunas ēkas būvniecību, ievērojamas TIAN 2468. punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem.

Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus detālplānojuma risinājumos ir veikta apjomu analīze.

Apjomu analīzē iekļautas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības.



Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības

Nr.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Būvapjoms m ³
1.	19. līnija 1	13000042101	6170
2.	20. līnija 2	13000042102	2768
3.	20. līnija 1A	13000042201	1640
4.	20. līnija 3	13000042202	2646
5.	21. līnija 4	13000042206	2236
6.	21. līnija 1	13000042303	889
Kvartāla kopējais aprēķina teritorijas būvapjoms			16349 m ³
Vidējais būvapjoms			2724 m ³
20% apjoma palielinājums			545 m ³
Jaunas ēkas pieļaujamais būvapjoms detālplānojuma teritorijā			3269 m ³

Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido apbūves līnija no zemesgabala robežām. Apbūves līnija zemesgabala rietumu daļā noteikta, ievērojot ekspluatācijā pieņemto saimniecības ēkas novietni. Grafiskajā materiālā noteikta dižkoka aizsargjosla, kas iekļauj tās teritorijā meža zemi un kāpu valni zemesgabala dienvidrietumu daļā, veidojot arī buferzonu no meža zemes teritorijas. Plānotā/ieteicamā ēkas novietne noteikta zemesgabala austrumu daļā - skat. grafiskās lapas "Plānotā izmantošana" ieteicamo jaunā būvapjoma izvietojuma zonu.

Precīza ēkas novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansamblī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

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, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāizvēlas atbilstoši rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei, saglabājot raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs un esošie dabas elementi.

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 apklājam ar segumu, kas samazina izžūšanas 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 2,5 m 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 10 cm;
- 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 noklājamas 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.

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

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 pilsētībūvniecības 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.

Zemesgabala teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa. Gāzes apgāde patērētājam detālplānojuma teritorijā iespējama no esošā gāzes pievada.

Ja perspektīvā plānoti 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 Sabiedrības Gāzapgādes attīstības departamenta Jauno pieslēgumu daļā, pēc detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā.

Elektronisko sakaru tīkli.

Ņemot vērā esošo situāciju - šobrīd izbūvēto 20.līnijas posmu, kas ir bez gājēju ietves un zaļumu zonas, jaunu SIA „Tet” komunikāciju izbūve nav iespējama, jo nevar tikt nodrošināta nosacījumu 3. un 7.punkta izpilde.

Tiks izvēlēti alternatīvi interneta nodrošināšanas risinājumi, piemēram Tet bezvadu interneta pieslēgums.

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 “Dzīvojamā 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

20. līnijā ir izbūvēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir paredzēta no (uz) esošajām komunikācijām 20. līnijā. Vietas kanalizācijas un ūdensvada pievadiem pie plānotās ēkas 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” 20.01.2022. Nr. 30AT00-05/TN-35016 izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu elektrosadalni zemesgabala 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 pieteikuma veidlapu “Pieteikums elektrotīkla pieslēgumam/slodzes izmaiņām”, 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 uz adresi Šmerļa ielā 1, Rīgā, LV-1006, 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 iespējamajām 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 “Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3. un 8. - 11.punkts.

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

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

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

Energētikas likuma 19.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Energētikas likuma 19.¹.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 jebkādus 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.

Veicot jebkādus 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".