

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Sēkļu ielā 4, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000191907 (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija), uzsākta saskaņā ar zemesgabala īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas domes 2022. gada 5. maija lēmumu Nr. 191 (protokols Nr. 9, 48. punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Sēkļu ielā 4, Jūrmalā” (turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 191). Ar lēmumu Nr. 191 ir apstiprināts Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei zemesgabalam Sēkļu ielā 4, Jūrmalā (1. pielikums Jūrmalas domes 2022. gada 5. maija lēmumam Nr. 191 (protokols Nr. 9, 48. punkts) (turpmāk tekstā – Darba uzdevums).

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 plānojums, 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” 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, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk tekstā – TIAN).

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi<sup>1</sup>:

- Dr. ģeogr. Ineses Silamiķeles (vaskulāro augu, mežu un virsāju, purvu, zālāju eksperte, sertifikāts 019) 2022. gada 23. maija “Atzinums par biotipiem” (turpmāk tekstā – Atzinums par biotipiem);
- Topogrāfiskais plāns, izstrādāts 2022. gada 19. janvārī, ar mēroga noteiktību 1:1500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā. Topogrāfisko plānu izstrādāja SIA “Alfa-Ģeo” sertificēts ģeodēzists Sandis Makarovs (Sertifikāta Nr. AC0288).

### 1.1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar apstiprināto Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir izvērtēt jaunas apbūves izvietojuma nosacījumus zemesgabalā Sēkļu ielā 4, Jūrmalā, kadastra numurs 13000191907 (turpmāk tekstā – Zemesgabals/Nekustamais īpašums), nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajiem Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), kā arī noskaidrot Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai.

---

<sup>1</sup> Informāciju skatīt II sējuma daļā – PIELIKUMI.

## 1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Kaugurciemā, kvartālā starp Sēkļu ielu, Kaugurciema ielu un kāpu meža teritoriju. Kaugurciems ir viens no Jūrmalas pilsētas savrupmāju dzīvojamiem rajoniem jūras piekrastē, kur apbūvei raksturīgs ainaviski brīvs izvietojums, izmantojot esošā reljefa, ceļu un ielu plānojuma priekšrocības. Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 100 metru attālumā no Kauguru pludmales. (skatīt 1. attēls).



1.attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums. Avots: karšu izdevniecība Jāņa sēta, [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

Detālplānojuma teritorija ir neregulāras formas, ko veido viena zemes vienība 1658 m<sup>2</sup> platībā. Nekustamais īpašums atrodas uz neliela reljefa paaugstinājuma. Zemesgabals iepriekš izmantots kā teritorija atpūtai un teritorijas DA daļā atrodas dārza māja. Detālplānojuma teritorijā ir saglabājušies augļu koki, dekoratīvo stādījumu fragmenti un ziemeļu daļā uz robežas priedes. (skatīt 2. – 5. attēls)



2. attēls. Detālplānojuma teritorija.



3.attēls. Detālplānojuma teritorija.



4.attēls. Detālpplānojuma teritorija.



5.attēls. Detālpplānojuma teritorija.

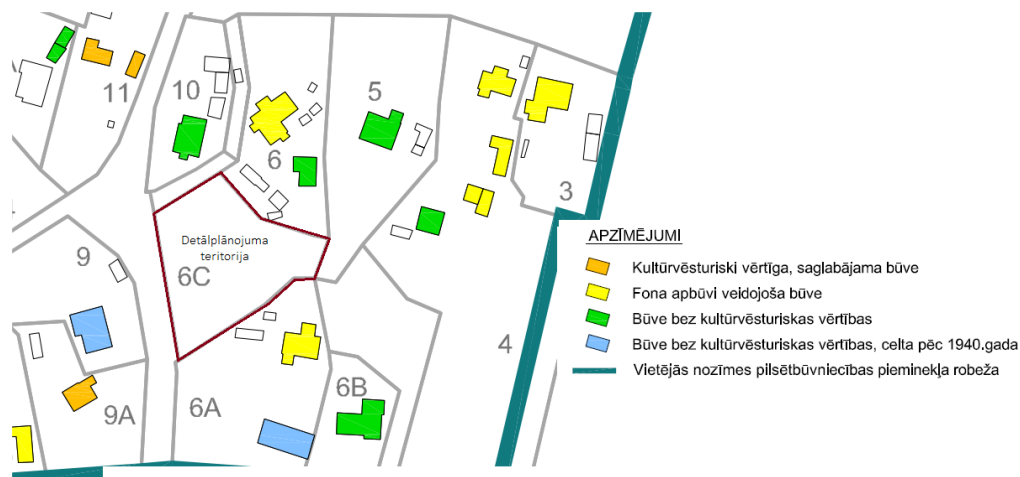
Detālpplānojuma teritorija atrodas privātmāju rajonā un tā robežojas ar apbūvētiem zemesgabaliem un pašvaldībai piederošu ielu:

- ziemeļrietumu un rietumu daļā ar pašvaldībai piederošo “Sēkļu ielu” (kadastra apzīmējums – 13000191820);
- dienvidu daļā ar nekustamo īpašumu “Sēkļu iela 2” (kadastra apzīmējums – 13000191908);
- austrumu daļā ar nekustamo īpašumu “Kaugurciema iela 5” (kadastra apzīmējums – 13000191909);
- ziemeļaustrumu daļā ar nekustamo īpašumu “Sēkļu iela 6” (kadastra apzīmējums – 13000191906). (skatīt 6. attēls)



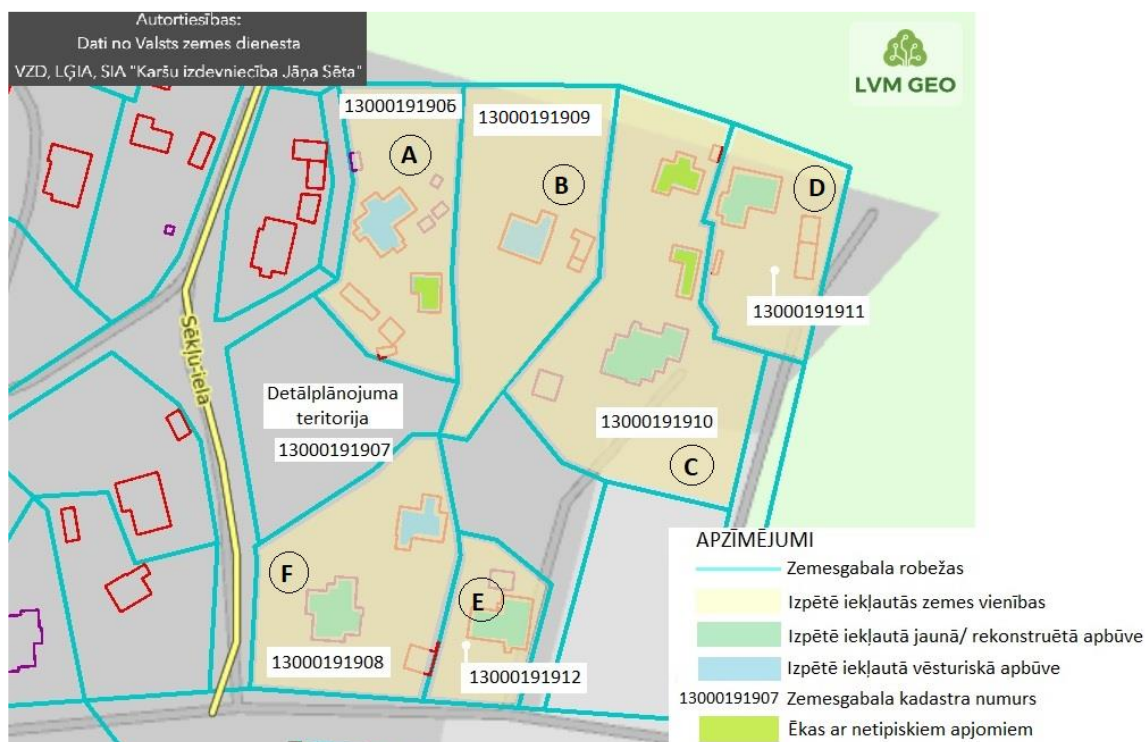
6. attēls. Detālpplānojuma teritorija un tai piegulošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e -pakalpojumu portāls kadastrs.lv

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības numurs 6086).



7. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 7. pielikuma – Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Tā kā detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Kauguru zvejniekiems” ir veikta pieguļošo teritoriju esošo ēku būvapjomu izpēte. Izpēte veikta apsekojot teritoriju dabā. Detālplānojuma izstrādes ietvaros, sešos zemesgabalos kvartālā ap Detālplānojuma teritoriju, ir izvērtēti esošo ēku būvapjoma rādītāji. TIAN 2468.4 punkts nosaka, ka ēku apjomu nosaka *“Ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.”* Aprēķinot būvapjomu netika ņemtas vērā ēkas, kuru būvapjoms nepārsniedz 200m<sup>3</sup>.



8. attēls. Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības un apbūve.

<b>z/g apzīmējums</b>	<b>z/g platība</b>	<b>Adrese</b>	<b>Būves kadastra apzīmējums</b>	<b>Stāvu skaits</b>	<b>Būvtilpums</b>
A	1745 m <sup>2</sup>	Sēkļu iela 6, Jūrmala	13000191906001	1	463,0 m <sup>3</sup>
		Sēkļu iela 6 k - 1, Jūrmala	13000191906002	1	157,0 m <sup>3</sup> (netipisks apjoms)
B	2254 m <sup>2</sup>	Kaugurciema iela 5, Jūrmala	13000191909001	1	365,0 m <sup>3</sup>
C	3248 m <sup>2</sup>	Kaugurciema iel 4, Jūrmala	13000191910006	1	191,0 m <sup>3</sup> (netipisks apjoms)
		Kaugurciema iela 4 k – 1, Jūrmala	13000191910001	1	167,0 m <sup>3</sup> (netipisks apjoms)
		Kaugurciema iela 4 k – 2, Jūrmala	13000191910010	2	991,0 m <sup>3</sup>
D	1349 m <sup>2</sup>	Kaugurciema iela 3, Jūrmala	13000191911001	2	893,0 m <sup>3</sup>
E	803 m <sup>2</sup>	Kaugurciema iela 6B, Jūrmala	13000191912001	2	805,0 m <sup>3</sup>
F	2210 m <sup>2</sup>	Sēkļu iela 2, Jūrmala	13000191908001	1	359,0 m <sup>3</sup>
		Sēkļu iela 2 k – 1, Jūrmala	13000191908005	3	1282,0 m <sup>3</sup>

Vidējais būvapjoms apsekotajā teritorijā ir 737,9 m<sup>3</sup>. (skatīt 1. tabula un 8. attēls).

Apsekojot zemesgabalos esošo jauno un/vai rekonstruēto apbūvi, tiek secināts, ka vidējais būvapjoms ir palielinājies attiecībā pret vēsturisko apbūvi, tādējādi nodrošinot zemesgabala īpašniekiem iespēju veidot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli, un radītu līdzsvarotas un harmoniskas attiecības starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi. Vidējais būvapjoms apsekotajā teritorijā esošajai jaunajai un/vai pārbūvētajai apbūvei ir 993 m<sup>3</sup>, līdz ar to jauno ēku un/vai pārbūvējamo ēku apjoms varētu sasniegt 1192 m<sup>3</sup>. (skatīt 8. attēls).

Detālplānojuma teritorijas kvartālā esošā apbūve, atbilstoši Jūrmalas apbūves izvērtējumam, ir fona apbūvi veidojošas būves un būves bez kultūrvēsturiskas vērtības (skatīt 7. attēlu). Apsekojot apbūvi dabā, var secināt, ka kvartālu veido gan jaunā apbūve, kura nav veidota Kaugurciema rajonam raksturīgā stilā, gan vēsturiskā apbūve ar pārbūvi, kuru arhitektoniskie risinājumi mēģinājuši saglabāt vēsturiskās apbūves ārējo veidolu. Līdz ar to varam secināt, ka pārmaiņu rezultātā ir mainījusies pilsētībūvnieciskā situācija apbūves kvartālā. (skatīt 8. – 15. attēls).



9. attēls. Kaugurciema ielā 3 esošā apbūve.



10. attēls. Sēkļu ielā 8 esošā apbūve.



11. attēls. Kaugurciema ielā 4 k-2 esošā apbūve.



12. attēls. Kaugurciema ielā 3 esošā apbūve.



13. attēls. Sēkļu ielā 2 k-1 esošā apbūve.



14. attēls. Sēkļu ielā 2 k-1 esošā apbūve.



15. attēls. Sēkļu ielā 6 esošā apbūve.

Pēc Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods – 0601) un Detālpārplānojuma teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. (skatīt 2. tabula, skatīt 16. attēls)

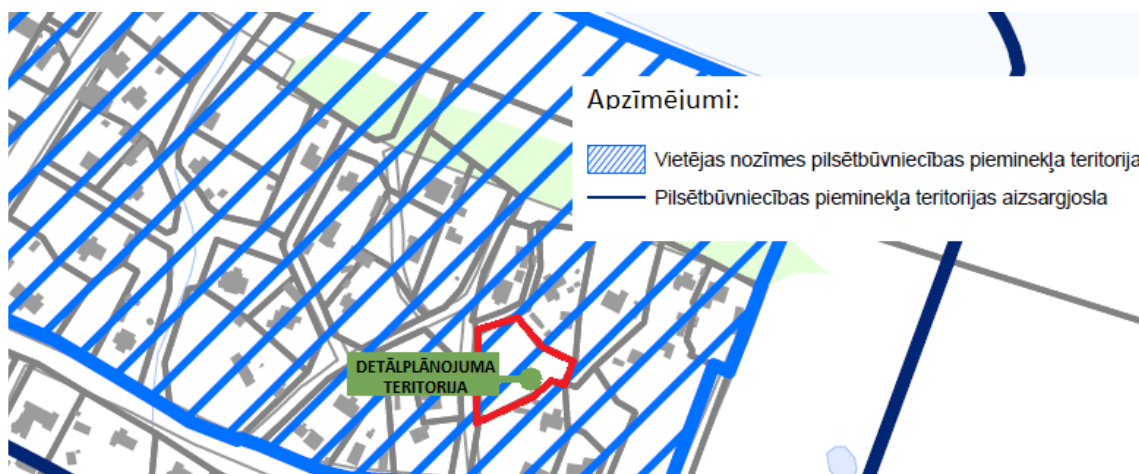
2. tabula. Detālpārplānojuma teritorijai noteiktie apgrūtinājumi.

<b>Tips</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>
140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.1658 ha
7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1658 ha
061001	atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	0.0000 ha



16. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi. Avots: Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļa – Apgrūtinājumu karte.

Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes 2022. gada 27. jūnija tehniskajos noteikumos Nr. 06-05/2808 un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslu kartē norādīts, ka Detālplānojuma teritorija atrodas Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības Nr. 6086) teritorijā. (skatīt 17. attēls)



17. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums. Avots: Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas Kultūras pieminekļu un to aizsargjoslu karte.

Pieklūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta pa pašvaldībai piederošu ceļu/ ielu tīklu. Tiešā piebraukšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldībai piederošās E kategorijas ielas – Sēkļu ielas. Šajā teritorijas daļā ir saglabājies vēsturiskais ceļu tīkls, kur apvienota gan gājēju kustība uz pludmali, gan autotransporta kustība piebraukšanai pie nekustamajiem īpašumiem kāpu zonā. Esošās brauktuves platums no 3 metriem līdz 4,5 metriem. Ielai ir grants segums, gājējiem paredzētā infrastruktūra - ietve nav izbūvēta. (skatīt 18. – 20. attēls).

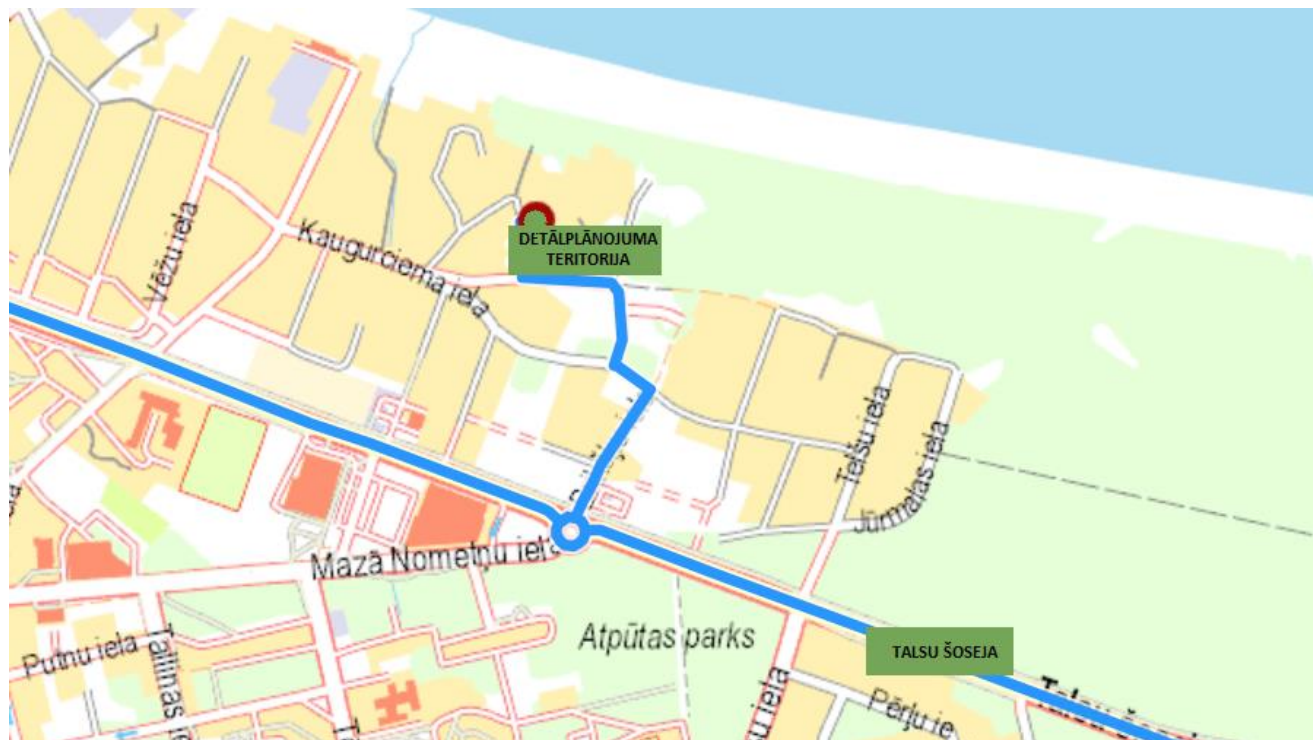


18. attēls. Sēkļu iela, skats uz Detālplānojuma teritoriju.



19. attēls. Sēkļu ielas un Kaugurciema ielas krustojums, skats uz Sēkļu ielu.





20. attēls. Transporta kustības shēma. Avots: balticmaps.eu

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt grafiskās daļas “Topogrāfiskajā plānā”.

Dabas datu pārvaldes sistēmā OZOLS nav ziņu par konstatētām aizsargājamo sugu atradnēm Detālpārvaldes teritorijā. (skatīt 21. attēls)

Atzinumā par biotopiem, kas saņemts 23.05.2022., ir sniegta informācija, ka Detālpārvaldes teritorijā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi un īpaši aizsargājamas augu sugas. Atzinumā par biotopiem norādīts, ka ainaviska vērtība ir priedēm pie/uz zemesgabala robežas, kā arī norādīts, ka zemesgabalā nav saglabājušās tādas vērtības, kuru stāvokli varētu uzlabot ar apsaimniekošanas pasākumiem.

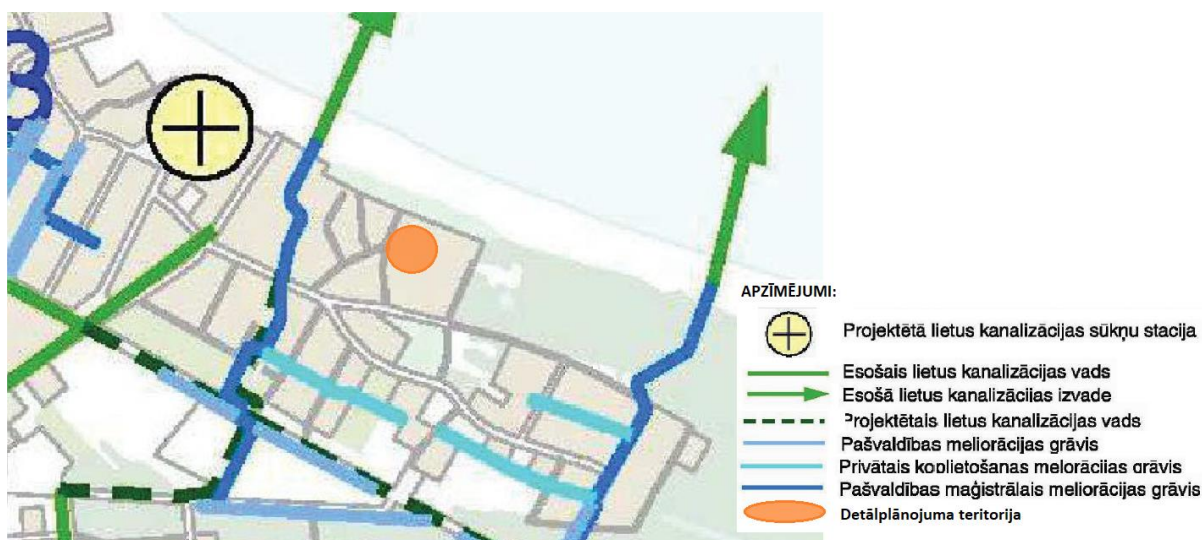


21. attēls. Detālpārvaldes teritorija. Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS

Pēc Zemkopības ministrijas nekustamo īpašumu Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem un Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Meliorācijas un lietus kanalizācijas sistēmas kartes, Detālpārvaldes teritorijā nav esošas meliorācijas sistēmas. (skatīt 22. attēls un 23. attēls)



22. attēls. Zemkopības ministrijas nekustamo īpašumu Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem. Avots: [https://dokumenti.jurmala.lv/docs/k20/x/L92\\_12\\_Meliorācijas\\_un\\_lietus\\_kanalizācijas\\_sistema.pdf](https://dokumenti.jurmala.lv/docs/k20/x/L92_12_Meliorācijas_un_lietus_kanalizācijas_sistema.pdf)

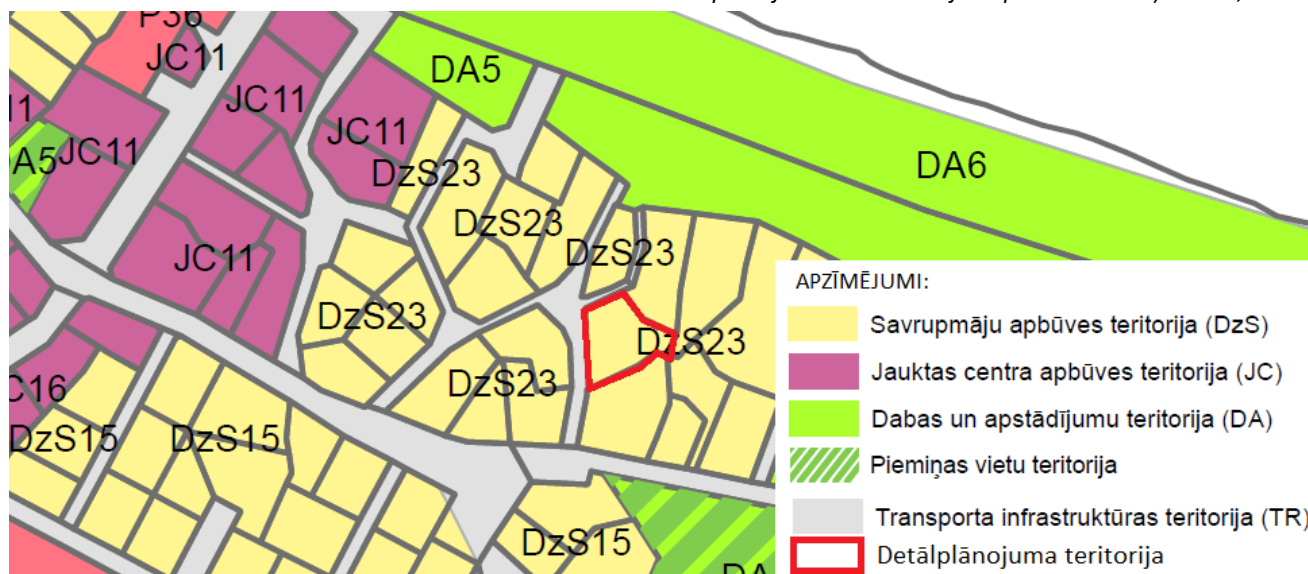


23. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Meliorācijas un lietus kanalizācijas sistēmas kartes. Avots: <https://www.melioracija.lv/?loc=476875;313391;12>

### 1.3. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka nosacījumus jaunas apbūves veidošanai un izvietojumam zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekiem 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, lai apbūve iekļautos Kaugurciema apbūves struktūrā.

Zemesgabals Sēkļu ielā 4, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23) Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu. (skatīt 16. attēls un 24. attēls)



24. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļa – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Teritorijas plānojuma TIAN 336. punkts nosaka, ka “Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”.

3.tabula

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS23 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS23 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vasarnīcu apbūve (11002);</li> <li>savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.</li> </ul>	Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.
Teritorijas papildizmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts;</li> <li>tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams;</li> <li>labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);</li> <li>publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).</li> </ul>	Nenosaka.
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)	1500 m <sup>2</sup>	Nav plānota zemesgabala dalīšana.
Maksimālais apbūves blīvums	15% (atbilstoši TIAN 10.pielikumam "Apbūves blīvums funkcionālajās zonās DzS21, DzS22, DzS23 un JC8")	15%
Apbūves augstums	Līdz 10m	Līdz 10m

<b>Nosaukums</b>	<b>Funkcionālajā zonā DzS23 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN</b>	<b>Funkcionālajā zonā DzS23 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana</b>
<b>Maksimālā apbūves intensitāte</b>	<b>30%</b> (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)	<b>30%</b>
<b>Minimālā brīvā zaļā teritorija</b>	<b>60%</b> (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	<b>60%</b>
<b>Apbūves stāvu skaits</b>	<b>dzīvojamai ēkai 2 stāvi</b> (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) <b>dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs</b> (atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam)	<b>dzīvojamai ēkai - 2 stāvi</b> <b>dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs</b>

Tā kā zemesgabals atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, tad veicot ēkas būvniecību, ievērojamas TIAN prasības Kultūras mantojuma saglabāšanai.

Detālplānojuma risinājumi nosaka būvlaidi 4 metru attālumā no Sēkļu ielas sarkanajām līnijām un 3 metru attālumā no satiksmes joslas, kas pieslēdzas Sēkļu ielai. Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi. Jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša arhitektūrā, kurai jāiekļaujas apkārtējā kvartāla apbūves ansablī, saglabājot Kaugurciema rajonam nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, nojumes, pergolas, apstādījumi. Izvēlētās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Kaugurciema rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām un ainavai atbilstošu stādījumu izveidei. Priekšroka dodama jaunu, Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumiem, kā arī piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

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 teritorijai pieguļošās ielas ir raksturojamas kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Piekļūšana detālplānojuma teritorijai risināma no Sēkļu ielas vai no satiksmes joslas, kas veido savienojumu Sēkļu ielai. Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu. Autostāvvietas objekta vajadzībām tiek paredzētas ārpus ielu sarkanajām līnijām. Automašīnu novietošana paredzēta Detālplānojuma teritorijā.

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.

Detālplānojuma izstrādes rezultātā netiek prognozētas vides problēmas projekta teritorijā vai tās apkārtnē, ja tiks ievērotas detālplānojumā ietvertās prasības un Teritorijas plānojuma prasības saistībā ar teritoriju izmantošanu un apbūvi. Tā pat uzskatām, ka detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānotas zemesgabala robežu izmaiņas;
- tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: esošais apbūves blīvums, zemes vienības frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido reljefs un esošie dabas elementi, apstādījumi.

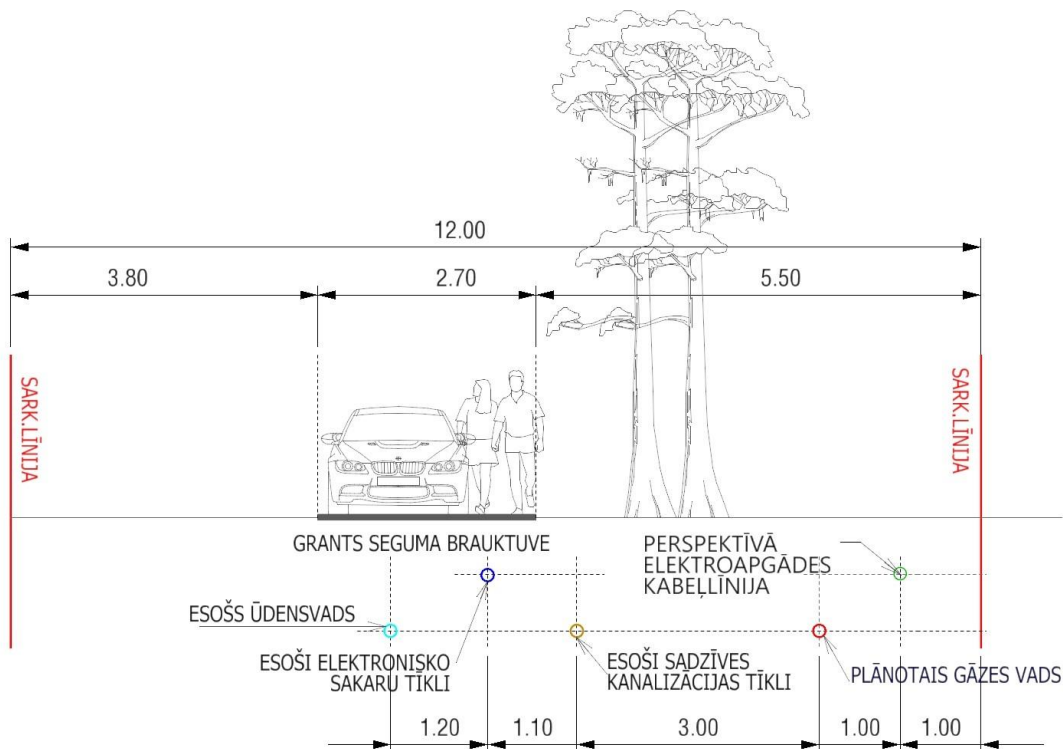
#### **1.4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI**

Esošās Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski, bet 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.

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 plānā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstāmas zemesgrāmatā.

#### **1.5. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA**

Detālpplānojuma 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. (skatīt 25. attēls)



25.attēls. Esošs Sēkļu ielas šķērsprofils (Griezums 1 – 1).

#### ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Detālpārplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti 0.23-20kV elektropārvades līnijas un viens stabs ar atsaitēm.

Nekustamā īpašuma īpašniekam pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai. Detālpārplānojumu risinājumos ir uzrādīta aizsargjosla atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

Detālpārplānojuma risinājumi paredz pieslēgumu centralizētajai elektroapgādei, pieslēgumu pie IUS zemesgabalā, pie esošā AS “Sadales tīklu” staba. 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. Perspektīvais elektor jaudas palielinājums var sasniegt 20kW/32A.

Uzsākot būvniecības darbus ēkas elektro uzskaiti iznest ielas sarkanajās līnijās, ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietojumam, jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr.982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3.,8.-11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Enerģētikas likuma 19.,191, 23. un 24. pants.

---

#### **ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI**

---

Sēkļu ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektronisko sakaru tīklu kabeļi un citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

Veicot projektēšanu, ja nepieciešams, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam no esošās kabeļu kanalizācijas Sēkļu 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**

---

Atbilstoši SIA "Jūrmalas ūdens" 2022. gada 2. jūnija nosacījumiem Nr. 5-4/ 12, Detālplānojuma teritorijā būvju ūdensapgāde tiek paredzēta no esošā ūdensvada Sēkļu 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**

---

Atbilstoši SIA "Jūrmalas ūdens" 2022. gada 2. jūnija nosacījumiem Nr. 5-4/ 12, Detālplānojuma teritorijā būvju sadzīves notekūdeņu novadīšana tiek paredzēta uz esošām komunikācijām Sēkļu ielā. 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".

---

#### **LIETUS ŪDEŅI**

---

Zemesgabalā nav novērojams nokrišņu notekūdens uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurļaidīgas platības (ne vairāk kā 50% no z/g platības). Detālplānojumā noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 60%. Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšana ar iesūcināšanu gruntī.

---

#### **SILTUMAPGĀDE**

---

Siltumapgāde Detālplānojuma teritorijā risināma izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktoros. Siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas gan izmantojot dziļurbumu, gan izmantojot gruntsūdeni kā siltuma avotu. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

---

#### **GĀZES APGĀDE**

---

AS "Gaso" 2022. gada 8. jūnija vēstulē Nr. 15.1-2/2269 informē, ka Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Kaugurciema ielā, Jūrmalā, vai no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Palu ielā, Jūrmalā.

Gāzes apgādes tīkli detālpārplānojuma teritorijā un pieguļošajās ielu teritorijās nav izbūvēti. Detālpārplānojuma risinājumi paredz Sēkļu ielas sarkanajās līnijās gāzes apgādes tīklu perspektīvu izvietojumu.

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 detālpārplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.