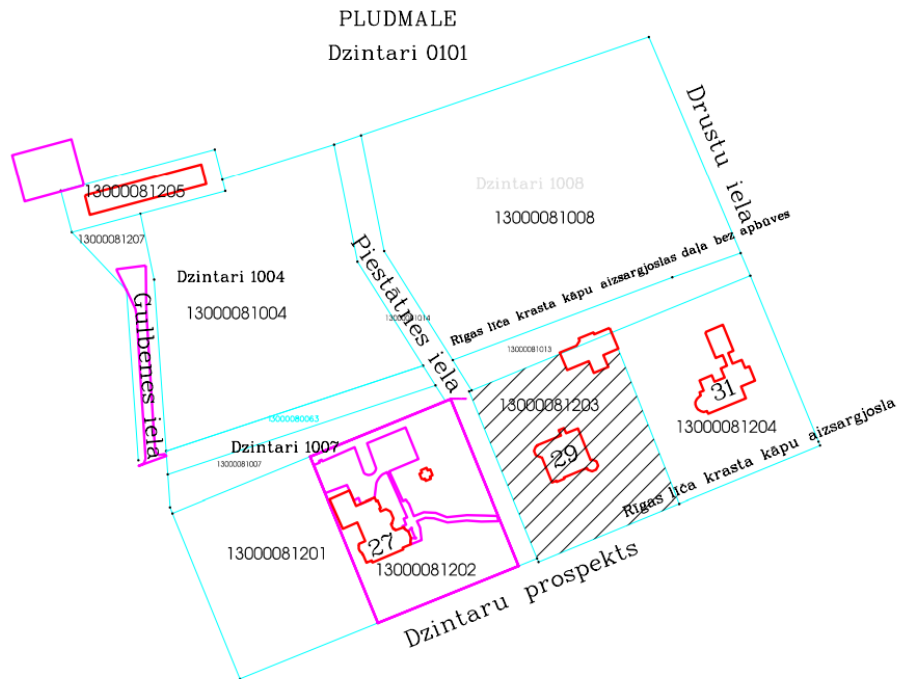


# 1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

## 1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 29, kadastra numurs 1300 008 1203<sup>1</sup>, uzsākta, pamatojoties uz zemesgabala kopīpašnieku iesniegumu un Jūrmalas domes 2022. gada 26. maija lēmumu Nr. 233 (protokols Nr. 10, 38. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 29, Jūrmalā"<sup>2</sup>.



1. attēls. Detālplānojuma teritorija, 1. pielikums Lēmumam Nr. 233

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. apakšpunkts 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”<sup>3</sup> 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 noteikumiem<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija arī zemesgabals

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.233

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

<sup>4</sup> Turpmāk tekstā – TIAN

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā “geolatvija.lv” saitē: [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_24054](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_24054)

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi<sup>5</sup>:

- Certificētas eksperta sugu un biotopu aizsardzības jomā Eģitas Grolles atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem, vaskulāro augu sugām (atzinums sagatavots 2022. gada 26. septembrī)<sup>6</sup>;
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (topogrāfisko plānu sagatavoja SIA “Intra MTD” 2022. gada augusts)<sup>7</sup>.

## 1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr. 233 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „izvērtēt esošo savrupmāju pārbūvi ar apjoma palielināšanu un jaunas savrupmājas būvniecību detālplānojuma teritorijā, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem Jauktas centra apbūves teritorijā (JC54), kā arī noskaidrot Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošās dabas vērtības un noteikt prasības to aizsardzībai”.

## 1.3. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

### 1.3.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Zemesgabals Dzintaru prospektā 29 atrodas Jūrmalas austrumu daļā, Dzintaros, kvartālā starp Dzintaru prospektu, Piestātnes ielu, Drustu ielu un kāpu meža teritoriju.

Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 2 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas centra, apmēram 24 km attālumā ziemeļrietumu virzienā no Rīgas centra. Apmēram 100 metru attālumā no detālplānojuma teritorijas atrodas pludmale (skatīt 2. attēls).



2. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalā, izkopējums no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

<sup>5</sup> Informāciju skatīt II sējuma daļā PIELIKUMI

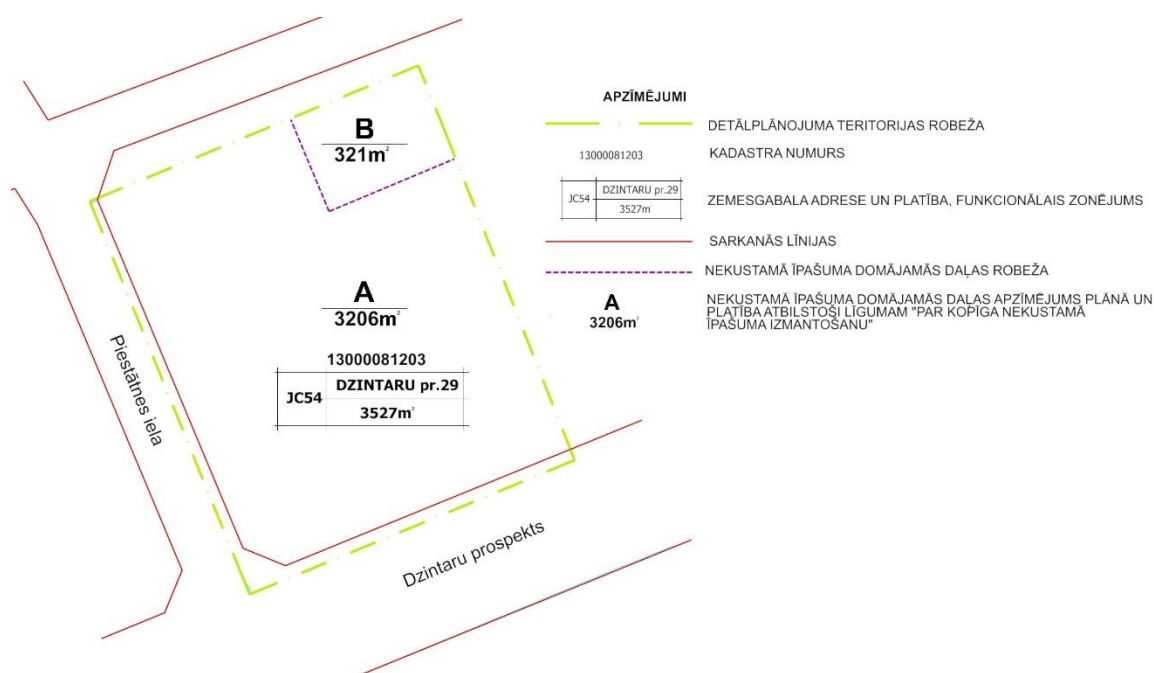
<sup>6</sup> Turpmāk tekstā – atzinums par biotopiem

<sup>7</sup> Turpmāk tekstā – topogrāfiskais plāns

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību 3527 m<sup>2</sup> platībā, kas pēc īpašuma piederības ir privātpašums. Šobrīd detālplānojuma teritorijai ir trīs īpašnieki. Starp nekustamā īpašuma īpašniekiem ir noslēgts Līgums par kopīga nekustamā īpašuma izmantošanu (skatīt II sējuma daļu PIELIKUMI).

1. tabula. Nekustamā īpašuma sadalījums atbilstoši Līgumam par kopīga nekustamā īpašuma izmantošanu.

Domājamās daļas īpašnieks	Īpašumā esoša platība	Īpašumā esošās ēkas kadastra apzīmējums
Kopīpašnieks 1 (daļa "A" skat. 3. attēlā)	3206 m <sup>2</sup>	1300 008 1203 001
Kopīpašnieks 2 un Kopīpašnieks 3 (daļa "B" skat. 3. attēlā)	321 m <sup>2</sup>	1300 008 1203 002

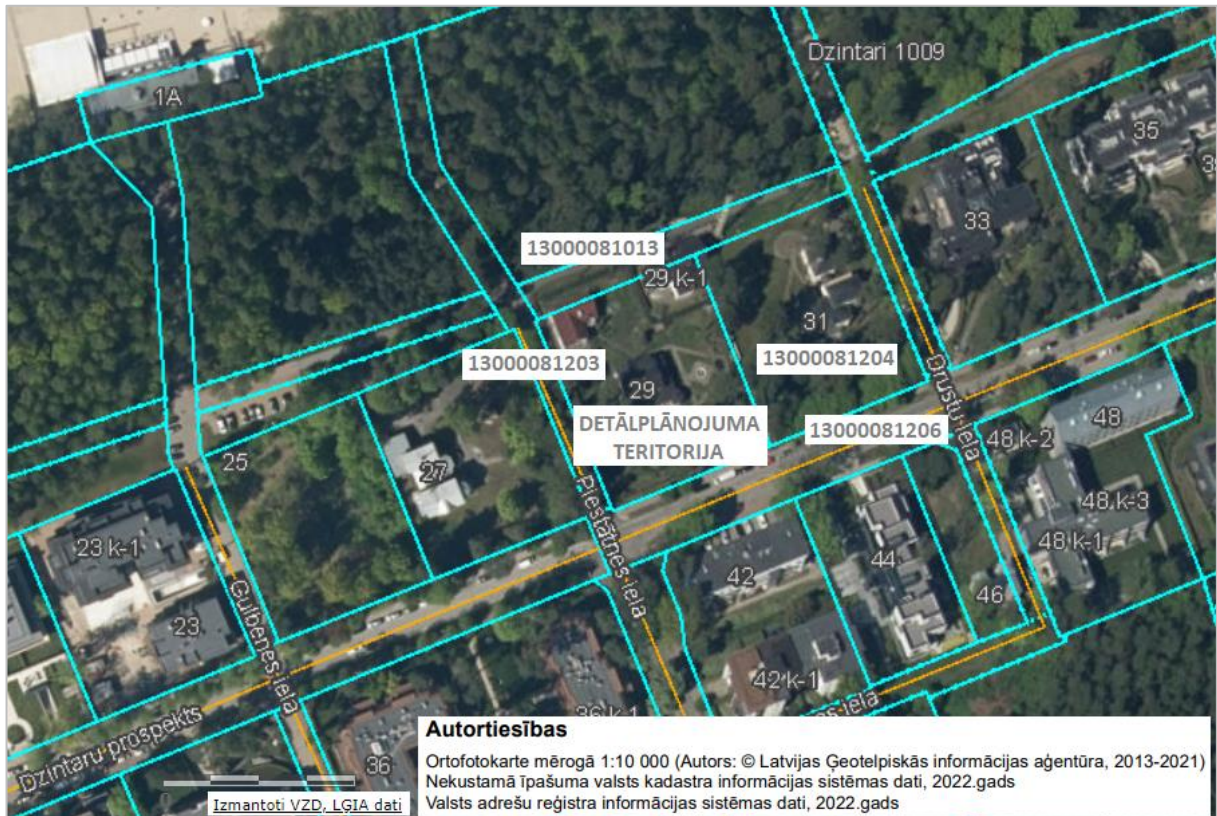


3. attēls. Detālplānojuma teritorijas kopīpašuma sadalījuma shēma

Detālplānojuma teritorija robežojas ar apbūvētu zemesgabalu pie detālplānojuma teritorijas austrumu robežas un pašvaldībai piederošām ielām pie pārējām detālplānojuma teritorijas robežām (skatīt 2. tabula un 4. attēls).

2. tabula. Detālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv).

Kadastra apzīmējums	Adrese, nosaukums	Īpašnieks
1300 008 1204	Dzintaru prospekts 31, Jūrmala	Fiziska persona
1300 008 1206	Dzintaru prospekts	Pašvaldība
1300 008 1203	Piestātnes iela	Pašvaldība
1300 008 1013	gājēju/veloceliņš	Pašvaldība



4. attēls. Detālplānojuma teritorija, detālplānojuma teritorijai pieguļošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēma [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv).

Zemesgabala reljefs ir līdzens. Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Kopējais kvartālu sadalījums atbilst regulārā plānojuma principiem, zemesgabaliem ir taisnstūra forma, tie ir lieli, īpaši salīdzinot ar netālu esošo sadrumstaloto Majoru plānojumu. Dalījumu struktūra – perpendikulāras dalījumu līnijas pret galveno ielu.

Pašlaik detālplānojuma teritorija tiek apdzīvota un intensīvi apsaimniekota. Detālplānojuma teritorijas lielāko daļu veido apbūve, celiņi, pagalmi, ierīkoti apstādījumi un dzīvžogs, zemsedzi veido iekopts zālājs, kurš tiek regulāri pļauts. Visā zemesgabala platībā, izteiktāk – pie detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas, atrodas vairākas priedes un egles. Detālplānojuma teritorijas ainavu veido kultūrainava.

Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem detālplānojuma teritorijā atrodas divas dzīvojamās ēkas.

3.attēls. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai.

Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Apbūves laukums	Būvtilpums	Apbūves blīvums
Dzintaru prospekts 29, Jūrmala	1300 008 1203 001	Dzīvojamā ēka	2	246.7 m <sup>2</sup>	1350 m <sup>3</sup>	6.99 %
Dzintaru prospekts 29 k-1, Jūrmala	1300 008 1203 002	Dzīvojamā ēka	2.5	173.3 m <sup>2</sup> (daļa ēkas apm. 29m <sup>2</sup> atrodas ārpus detālplānojuma teritorijas –	1355 m <sup>3</sup>	4.09 % (apbūves blīvums rēķināts, neiekļaujot ārpus



Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Apbūves laukums	Būvtilpums	Apbūves blīvums
				173.3m <sup>2</sup> - 29m <sup>2</sup> =144.3m <sup>2</sup> )		detālplānojuma teritorijas atrodošo ēkas daļu)
<b>Kopā:</b>				<b>391 m<sup>2</sup></b>		<b>11.08 %</b>

Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā esošā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 001 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis *Dzīvojamā ēka* ar valsts aizsardzības numuru 5450.

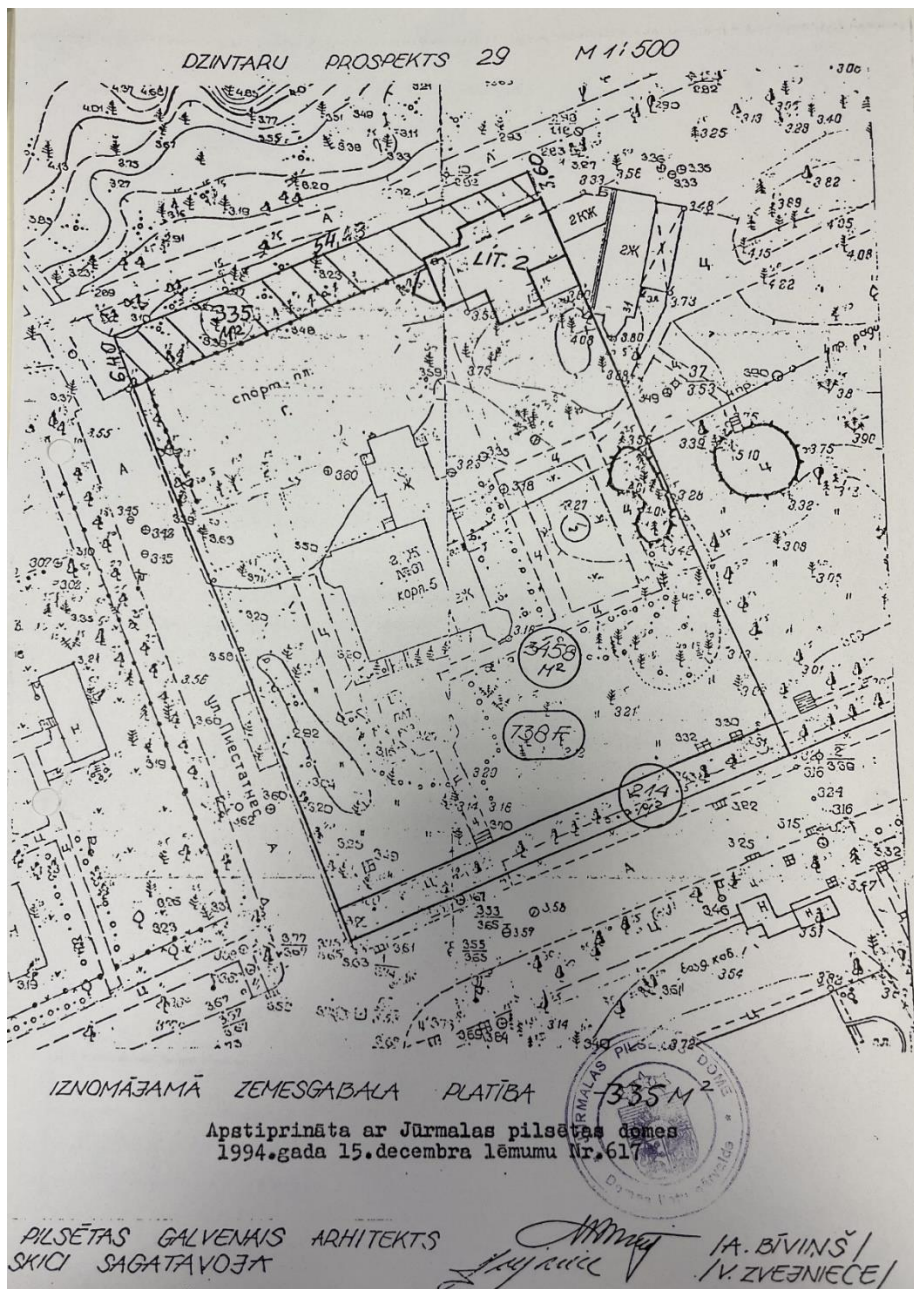


5. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 001, skats no Dzintaru prospekta.



6. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 001, skats no Dzintaru prospekta un Piestātnes ielas krustojuma.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā atrodas dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 002, kura saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. Pielikumu - Jūrmalas apbūves izvērtējums, ir būve bez kultūrvēsturiskas vērtības. 1994. gada 2. maijā ar Nr. 56 ēkai apstiprināts būvprojekts "Dzīvojamās ēkas pārbūve" un 1997. gada 29. maijā ēka ir nodota ekspluatācijā. Ēkas ar kadastra apzīmējumu 130 008 1203 002 daļa, apm. 29 m<sup>2</sup> platībā, atrodas ārpus detālplānojuma teritorijas uz Pašvaldībai piederošās zemes vienības ar kadastra apz. 1300 008 1013. Šāda situācija ir izveidojusies vēsturiski par to liecina 1994. gada inženiertopogrāfiskais plāns – izkopējums no Jūrmalas valstspilsētas Pilsētplānošanas pārvaldes arhīva materiāliem. (skatīt 7. attēlu) Savukārt, Jūrmalas pilsētas dome 1994. gada 29. jūlija lēmumā Nr. 169 "Par zemes nomas līguma noslēgšanu Jūrmalā, Dzintaru prospektā 29" min, ka "Uzsākot ēkas lit.2 rekonstrukciju, tās pamati izbūvēti pārkāpjot zemesgabalu robežu par 2-3 m. Šīs zemes īpašnieks 1940. gadā bija pilsētas pašvaldība". Atbilstoši minētajam, vēsturiski ir bijis noslēgts zemes nomas līgums starp Pašvaldību un nekustamā īpašuma īpašniekiem par zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1013 daļas 335 m<sup>2</sup> platībā iznomāšanu ar mērķi piemājas teritorijas izmantošanai (skatīt II sējuma daļu PIELIKUMI). Kā arī vēlāk 2000. gada 8. novembrī ir noslēgts līgums starp Pašvaldību ar nekustamā īpašuma domājamās daļas "A" īpašnieku par zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1013 daļas 194 m<sup>2</sup> platībā nomu ar mērķi – teritorijas labiekārtošanai pie dzīvojamās ēkas, kas atrodas zemesgabala ziemeļrietuma daļā. Minēto zemes nomas līguma termiņš ir beidzies.



7. attēls. Inženiertopogrāfiskais plāns 1994.gads. Jūrmalas valstspilsētas Plānošanas pārvaldes arhīva materiāli.





8. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 002.



9. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 002.

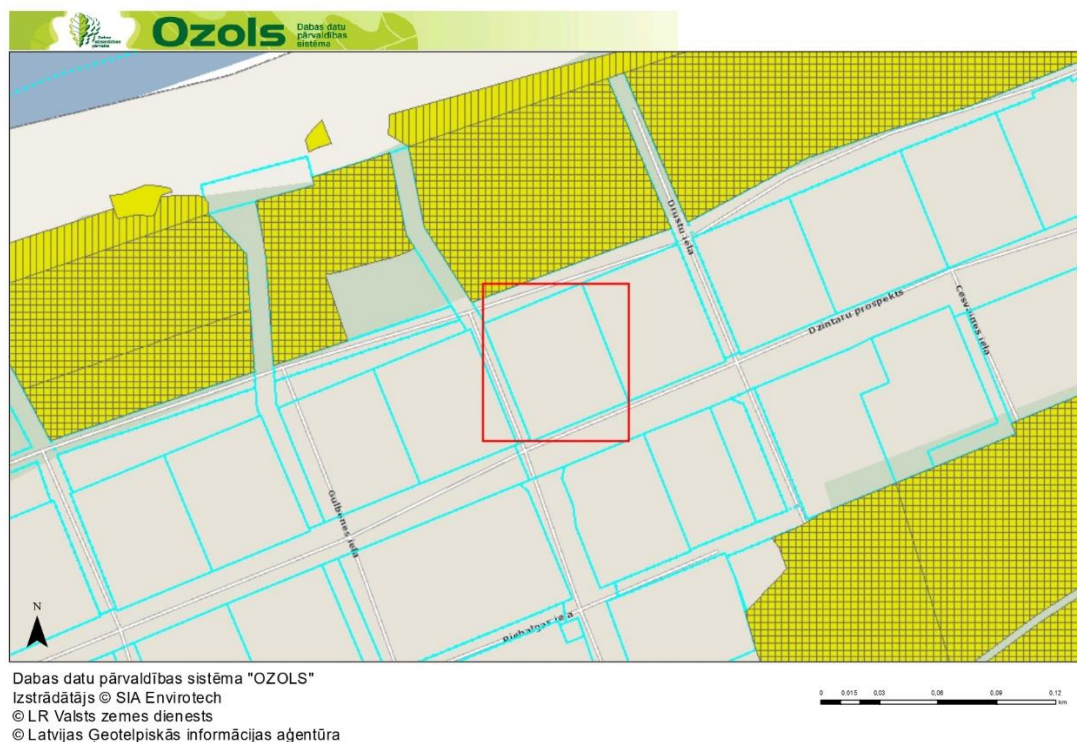
Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūrī atrodas būve, kas nav reģistrēta kadastra informācijas sistēmā. 1998.gada 13.oktobrī Jūrmalas pilsētas domes Arhitektūras un plānošanas pārvalde izsniedza arhitektūras un plānošanas uzdevumu Nr.17-303 garāžas projektēšanai. 1999.gada 21.aprīlī ir sakaņots būvprojekts Nr.118 "Garāžas ēkas būvniecība un dzīvojamās ēkas lit.1 pārplānošana" (turpmāk – Būvprojekts) un 2001.gada 7.augustā Jūrmalas pilsētas domes būvvalde akceptēja izmaiņu projektu "Garāžas ēkas izmaiņas Dzintaru prospektā 29, Jūrmala". Būvdarbu uzsākšanai nav izņemta būvatļauja un ēka nav nodota ekspluatācijā.



10. attēls. Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu daļā esošā ēka, skats no Piestātnes ielas un un Dzintari 1013 krustojuma.

Atbilstoši topogrāfiskā plāna uzmērījumiem, ēkas apbūves laukums ir apmēram 140 m<sup>2</sup>, ēkas augstums apmēram 8 metri. Ēkas apbūves būvtilpums ir mazāks nekā detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 001 un ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 002 apbūves būvtilpums, kā arī mazāks kā detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūvēto zemes vienību vidējais apbūves būvtilpums (skatīt apakšnodaļu 1.3.3. Tuvumā esošās apbūves izvērtējums un būvapjoma analīze). Ņemot vērā ēkas novietojumu detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu daļā, ēka nav saskatāma no Dzintaru prospekta un tā neaizsedz skatu uz detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekli, līdz ar to nerada negatīvu ietekmi uz detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekli un pilsētībūvniecības pieminekli.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, detālplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi. Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas mikroliegumi. Detālplānojuma teritorijai tuvākais īpaši aizsargājamais biotops “Mežainas piejūras kāpas” atrodas apmēram 10 metru attālumā ziemeļu virzienā.



11.attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas "Ozols" publiski pieejamās informācijas. (14.02.2023.)

2022. gada septembrī ir sniegts sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem, vaskulāro augu sugām. Saskaņā ar sniegto atzinumu, detālplānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, īpaši aizsargājami biotopi. Saskaņā ar sniegto atzinumu detālplānojuma teritorijā ir sastopamas vairākas ievērojamu vecumu sasniegušas priedes. Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritoriju veido ruderālas, pārveidotas, intensīvi apsaimniekotas platības, teritorijā nav iespējama aizsargājamo biotopu kritērijiem atbilstošu augu sabiedrību attīstība.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederoša ceļu/ielu tīkla. Tiešā piebraukšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošās E kategorijas ielas – Piestātnes ielas. E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un piekļūšanas funkciju, un izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām. Gājējiem un velobraucējiem paredzētā infrastruktūra nav izbūvēta.





12. attēls. Skats un Piestātnes ielu no Dzintaru prospekta un Piestātnes ielas krustojuma.



13. attēls. Skats un iebrauktuvi detālplānojuma teritorijā no Piestātnes ielas.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļai pieguļ Pašvaldībai piederoša D4 kategorijas iela – Dzintaru prospekts. Dzintaru prospekta abās pusēs ir izbūvēta gājējiem paredzēta infrastruktūra un autostāvvietas.



14. attēls. Skats uz Dzintaru prospektu, labajā pusē detālplānojuma teritorijā esošā apbūve.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļ Pašvaldībai piederošs gājēju un velobraucēju celiņš – Dzintari 1013. Minētajam celiņam noteiktas sarkanās līnijas, kuru platums detālplānojuma teritorijas pieguļošajā daļā ir 8 metri. Pa minēto celiņu tiek nodrošināta piekļūšana detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu stūrī esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 002.



— Sarkanā līnija  
 ■ Detālplānojuma teritorija

15. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Sarkano līniju plāns.

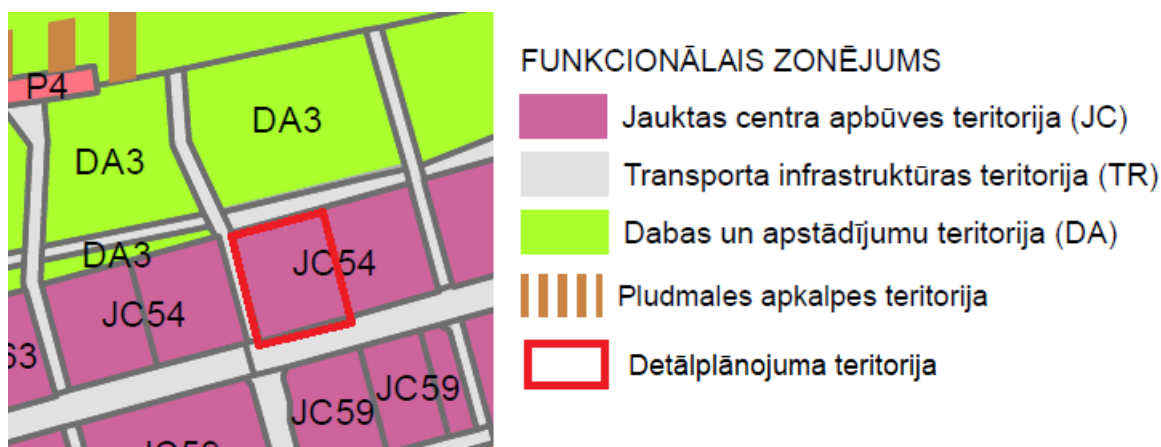
Pēc Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods – 0601).

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt grafiskās daļas “Topogrāfiskais plāns”.

### 1.3.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APGRŪTINĀJUMI

Zemesgabals saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC54), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā.

Teritorijas plānojuma TIAN 2106. punkts nosaka, ka “*Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanas spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem*”.



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

Apbūves parametri Jauktas centra apbūves teritorijā (JC54) ir noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 2118. punktā.

#### 4.5.54.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m2/ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)		
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna
2118	1800		25			12	

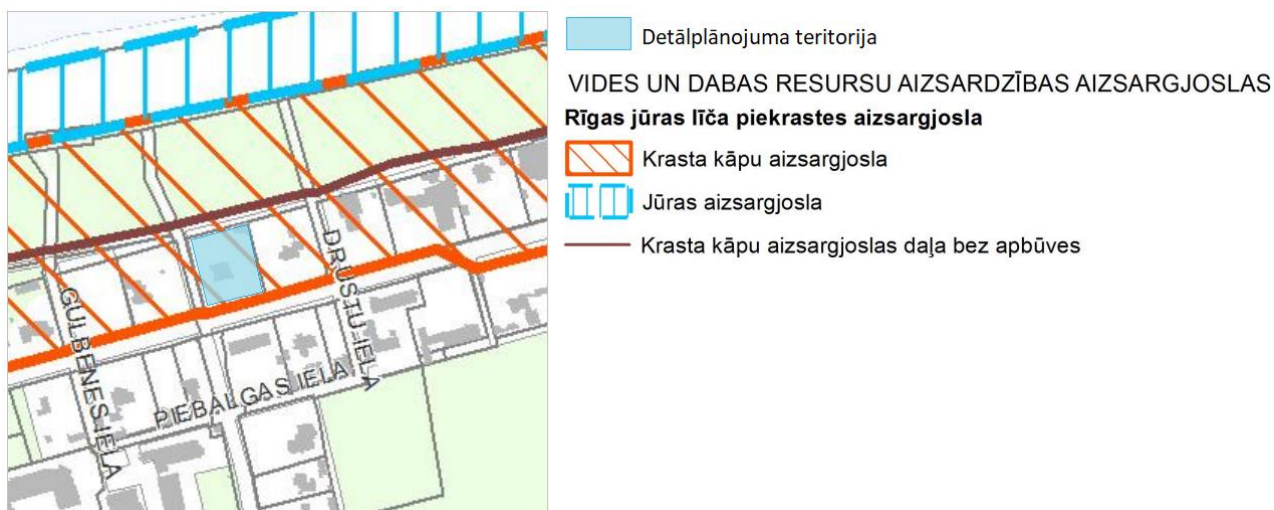
15. attēls. Jauktas centra apbūves teritorijas (JC54) apbūves parametri atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

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

4. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

nosaukums	platība	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.35270 ha	7311010100
Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.3527 ha	140101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0179 ha	7312030100





17. attēls. Detālpilānojuma teritorijā noteiktie apgrūtinājumi. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas – Apgrūtinājumu karte.

### 1.3.3. TUVUMĀ ESOŠĀS APBŪVES IZVĒRTĒJUMS UN BŪVAPJOMA ANALĪZE

Detālpilānojuma teritorija atrodas Dzintaru rajonā, pilsētas centra apbūves teritorijā, kur atrodas gan savrupmājas, gan sabiedriskās nozīmes ēkas. Detālpilānojuma teritorijas tuvumā esošā apbūve ir daudzveidīga un atšķirīga – gan vizuāli, gan pēc funkciju nodrošinājuma. Dzintaru prospektā ir sastopama līdz 2 stāviem augsta gan savrupmāju, gan vasarnīcu apbūve, gan līdz 3,5 stāviem augsta mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve, gan kūrorta objektu – viesnīcu apbūve. Pēdējo gadu laikā aizvien izteiktāk Dzintaru prospekts līdztekus ar Jūrmalu maina savu tēlu, abi kļūst daudzveidīgāki, līdzās pastāv vecais un jaunais. Visā Dzintaru prospekta garumā sastopama dažāda arhitektūras stilu apbūve, kuru noteicis gan sociālais pasūtītājs, gan laikmeta režīms. Pēdējo gadu laikā, pateicoties intensīvai apbūvei, pusi Dzintaru prospekta teritorijas veido jaunā apbūve ar lielākiem apjomiem un lielāku stāvu skaitu. Senās koka ēkas Dzintaru prospektā veido viena vai divu stāvu apbūvi ar dažādu arhitektūras stilu iezīmēm, jaunā apbūve veidota vizuāli vieglu apjomu kārtojumā, fasāžu apdarē pielietojot stiklu, gaišu fasādes apmetuma krāsojumu un koka apdari fasāžu tuvumā un konstruktīvajās detaļās, meklējot harmoniju ar meža ainavu un vēsturisko apbūvi. Jaunās apbūves klātbūtne Dzintaru prospektā sakārto vēsturiskās teritorijas, veidojot rajonu par prestižu apbūves dzīvojamo teritoriju.



18. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 27.



19. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 36.





20. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 42.



21. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 44.

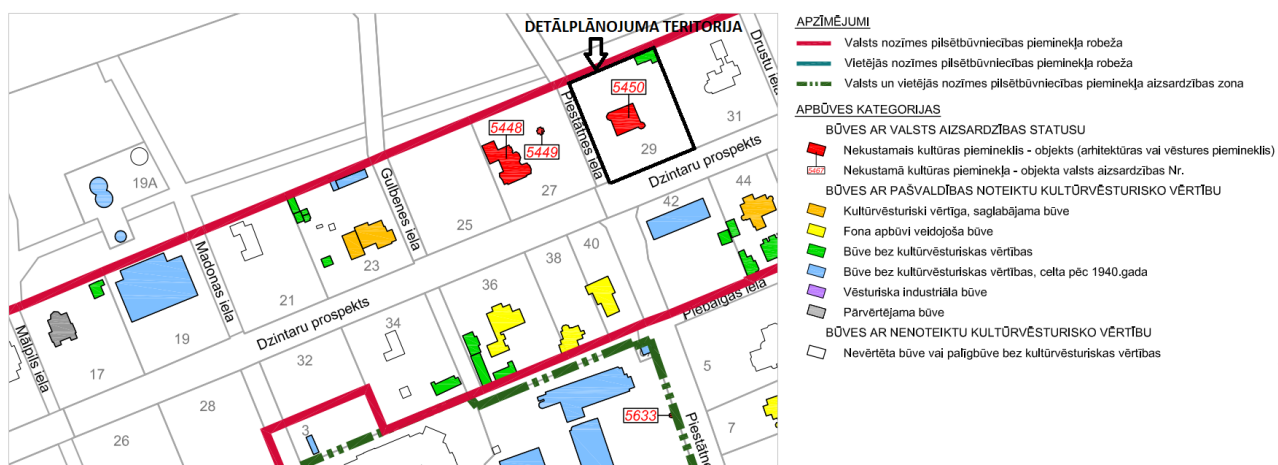


22. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 46 un Dzintaru prospektā 44.



23. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 31.

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



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

Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorijas atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka ievērojot TIAN 2468. punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Lai izvērtētu



esošo ēku raksturīgos apjomus detālplānojuma risinājumos ir veika apjomu analīze. Apjomu analīzē iekļautas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 8107 m<sup>3</sup>. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu (1351 m<sup>3</sup>), detālplānojuma vienas ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 8107 m<sup>3</sup>.

5. tabula. Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvapjomu rādītāji

z/g apzīmējums	adrese	z/g platība	būve kadastra apzīmējums	stāvu skaits	būvtilpums
A	Dzintaru prospekts 27, Jūrmala	3416 m <sup>2</sup>	13000081202001	2	1733 m <sup>3</sup>
B	Dzintaru prospekts 36, Jūrmala	6634 m <sup>2</sup>	13000080001001	3	17560 m <sup>3</sup>
	Dzintaru prospekts 36 k-1, Jūrmala		13000080001002	3	16475 m <sup>3</sup>
C	Dzintaru prospekts 42, Jūrmala	3154 m <sup>2</sup>	13000081701005	4	5578 m <sup>3</sup>
	Dzintaru prospekts 42 k-1, Jūrmala		13000081701006	5	11179 m <sup>3</sup>
D	Dzintaru prospekts 44, Jūrmala	2335 m <sup>2</sup>	13000081705005	4	9447 m <sup>3</sup>
E	Dzintaru prospekts 46, Jūrmala	1065 m <sup>2</sup>	13000081706002	2	966 m <sup>3</sup>
F	Dzintaru prospekts 31, Jūrmala	3474 m <sup>2</sup>	13000081204004	2	1917 m <sup>3</sup>
G	Dzintaru prospekts 29, Jūrmala	3527 m <sup>2</sup>	1300 008 1203 001	2	1350 m <sup>3</sup>
	Dzintaru prospekts 29 k-1, Jūrmala		1300 008 1203 002	2.5	1355 m <sup>3</sup>
Kopā					67560 m <sup>3</sup>
Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējā apbūves būvtilpums					6756 m <sup>3</sup>
20 % apjoma palielinājums					1351 m <sup>3</sup>
<b>Pieļaujamais apbūves būvtilpums</b>					<b>8107 m<sup>3</sup></b>



24. attēls. Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvapjomu analīze. Dati par būvēm no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kadastrs.lv. Karte no LVM GEO lvmgeo.lv

## 1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija precizē Teritorijas plānojuma TIAN noteikto detālplānojuma teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus (skatīt 6. tabula).

6. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC51 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC51 detālplānojuma risinājumos noteikta izmantošana
<b>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).</li> <li>▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.</li> <li>▪ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti un pārvaldes objekti.</li> <li>▪ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.</li> <li>▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti.</li> <li>▪ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti.</li> <li>▪ Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūves, ko veido sporta un atpūtas objekti</li> <li>▪ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti.</li> <li>▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti.</li> <li>▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanās.</li> <li>▪ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);</li> <li>▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.</li> </ul>
<b>Teritorijas palīgizmantošanas veidi</b>	nenosaka	
<b>Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība</b>	<b>1800 m<sup>2</sup></b>	nav plānota zemesgabala sadalīšana
<b>Maksimālais apbūves blīvums</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>



<b>nosaukums</b>	<b>Funkcionālajā zonā JC51 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN</b>	<b>Funkcionālajā zonā JC51 detālplānojuma risinājumos noteikta izmantošana</b>
<b>Apbūves augstums</b>	<b>12 m</b>	Jaunai dzīvojamai apbūvei maksimālais apbūves augstums 10 m, bet esošajai saglabājams esošais augstums.
<b>Maksimālā apbūves intensitāte</b>	<b>65 %</b> (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai)	<b>65 %</b>
<b>Minimālā brīvā zaļā teritorija</b>	<b>50 %</b> (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 2. tabulai)	<b>50 %</b>
<b>Apbūve stāvu skaits</b>	<b>dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi</b> (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai) <b>dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs</b> (atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam)	Jaunai dzīvojamai ēkai - 2 stāvi, esošajai apbūvei saglabājams esošais stāvu skaits; dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1. punktam)
*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.		

Ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā un zemesgabalā atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, tad veicot ēku būvniecību un/vai pārbūvi, ievērojamas Teritorijas plānojuma TIAN prasības Kultūras mantojuma saglabāšanai un Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumu Nr. 720 "Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi" prasības.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj:

1. teritorijā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 001 pārbūvi, saglabājot ēkas kultūrvēsturisko vērtību, telpisko izvietojumu, siluetu, apbūves ārējo veidolu;
2. esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1203 002 pārbūvi, atbilstoši likumīgi uzsāktajai teritorijas atļautajai izmantošanai, nepalielinot esošo būves apjomu;
3. pabeigt uzsākto būvniecības procesu teritorijas ziemeļrietumu/ziemeļu daļā esošai apbūvei, pēc detālplānojuma apstiprināšanas Būvvaldē, iesniedzot būvniecības dokumentāciju. Detālplānojuma risinājumos noteikts, ka jaunbūvei maksimālais stāvu skaits - 2 stāvi, bet ēkas augstums – 10 m.

Veicot sugu un biotopu izpēti, detālplānojuma teritorijā netika konstatēti aizsargājamie biotopi un aizsargājamās augu sugas, līdz ar plānotie būvniecības darbi detālplānojuma teritorijā neveidos ietekmi uz dabas vērtībām augu sugu un biotopu ziņā. Ņemot vērā to, ka detālplānojuma teritorija jau ir apbūvēta, kā arī tā ietilpst pilsētas zonā, kas ir, salīdzinoši blīvi apbūvēta, nav paredzams, ka plānotie būvniecības procesi būtiski veicinās antropogēnās noslodzes pieaugumu, kas varētu ietekmēt tuvumā esošos aizsargājamus biotopus.

Ņemot vērā, ka detālplānojuma risinājumi paredz tikai pabeigt iesākto būvniecības procesu apbūvei zemesgabala ziemeļrietumu daļā, kā arī perspektīvā pieļauj esošo ēku pārbūvi, saglabājot to novietni, ar būvniecību saistītā darbība notiek viena nekustamā īpašuma robežās. Būvniecības process detālplānojuma teritorijā nav saistīts ar nozīmīgām savstarpējām un kopējām ietekmēm ar citām darbībām, vienīgi tik daudz, ka būvniecība lielākoties ir nepieciešama esošo mājstāvējumu vajadzībām. Plānotie būvniecības darbi nav saistīti ar dabas resursu patēriņu (ne būvniecības, ne vēlāk ekspluatācijas laikā), tādējādi neietekmēs šo resursu daudzumu un pieejamību. Būves nav saistītas ar meža, krasta kāpu ainavām, daļa darbību ir saistītas vienīgi ar būvdarbiem ēku iekšienē. Ņemot vērā iepriekšminēto secināms, ka būvniecības procesa laikā detālplānojuma teritorijā kaitējums videi nav būtisks.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā. Nodrošināma kultūrvidei raksturīgās dabas vides elementu saglabāšana – reljefs, zemsedze ar kāpām raksturīgo augu valsti, skujkoki un vērtīgie lapu koki. Teritorijā maksimāli saglabājot augošās priedes, īpaši tās, kuru stumbra diametrs pārsniedz 50 cm.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransportam piekļūšana zemesgabalam saglabājama no Piestātnes ielas, gājēju kustībai piekļūšanu saglabājama gan no Piestātnes ielas, gan no Dzintaru prospekta, gan no gājēju/veloceliņa Dzintari 1013.

Detālplānojuma risinājumi nodrošina kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

- tiek saglabāta vēsturiski nozīmīgā plānojuma sistēma – ielu tīkls, kvartāla struktūra, jo nav plānota zemesgabala robežu izmaiņa;
- tiek saglabāts apbūves mērogs un raksturs, ko nosaka apbūves apjoma proporciju sistēma: esošais apbūves blīvums, attālumi starp ēkām un ēku izvietojums, vidējie ēku augstumi un apbūves apjomi;
- tiek saglabāta raksturīgā ainaviskā vide, ko veido esošie dabas elementi, apstādījumi.

## **1.5. 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.

## **1.6. 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.

### **1.5.1. ELEKTROAPGĀDES TĪKLI**

Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti 0,23 - 20kV elektropārvades līnijas.

Nekustamā īpašuma īpašniekam pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Detālplānojumu risinājumos ir uzrādīta aizsargjosla atbilstoši Aizsargjoslu likumam.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā, nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

Ja esošās komunikācijas traucē plānotās apbūves izvietošanai, jāveic komunikāciju pārvietošana, izstrādājot tehnisko projektu. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta.

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

Nekustamajam īpašumam Dzintaru prospektā 29, Jūrmalā ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētiskas likuma 19.,191, 23. un 24. pants.

### **1.5.2. ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI**

Saskaņā ar SIA “Tet” 2022. gada 29. jūnijā izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Nr. PN-215295, detālplānojuma teritorijā atrodas SIA “Tet” sakaru kabeļu kanalizācija un gruntī guldīti sakaru kabeļi, kā arī citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

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

### **1.5.3. ŪDENSAPGĀDE**

Būvju ūdensapgāde tiek paredzēta no esošā ūdensvada Piestātnes 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".

### **1.5.4. KANALIZĀCIJA**

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

#### **1.5.5. LIETUS ŪDENI**

Zemesgabalā nav novērojama nokrišņu notekūdeņu uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības. Detālplānojumā noteikta minimālā brīvā (zaļā) teritorija 55 %. Lietusūdeņu apsaimniekošanai detālplānojuma teritorijā plānota vaļēja tipa lietusūdeņu savākšana ar iesūcināšanu gruntī.

#### **1.5.6. GĀZES APGĀDE**

Saskaņā ar AS "Gaso" 2022. gada 21. jūnija nosacījumiem Nr. 15.1-2/2975, detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Ja perspektīvā plānoti jauni gāzes patērētāji, tad gāzes pievads izbūvējams katram, patērētājam atsevišķi. 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.

#### **1.5.7. SILTUMAPGĀDE**

Siltumapgāde detālplānojuma teritorijā risināma izvērtējot ekonomiskos un ekoloģiskos faktoros. Siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.