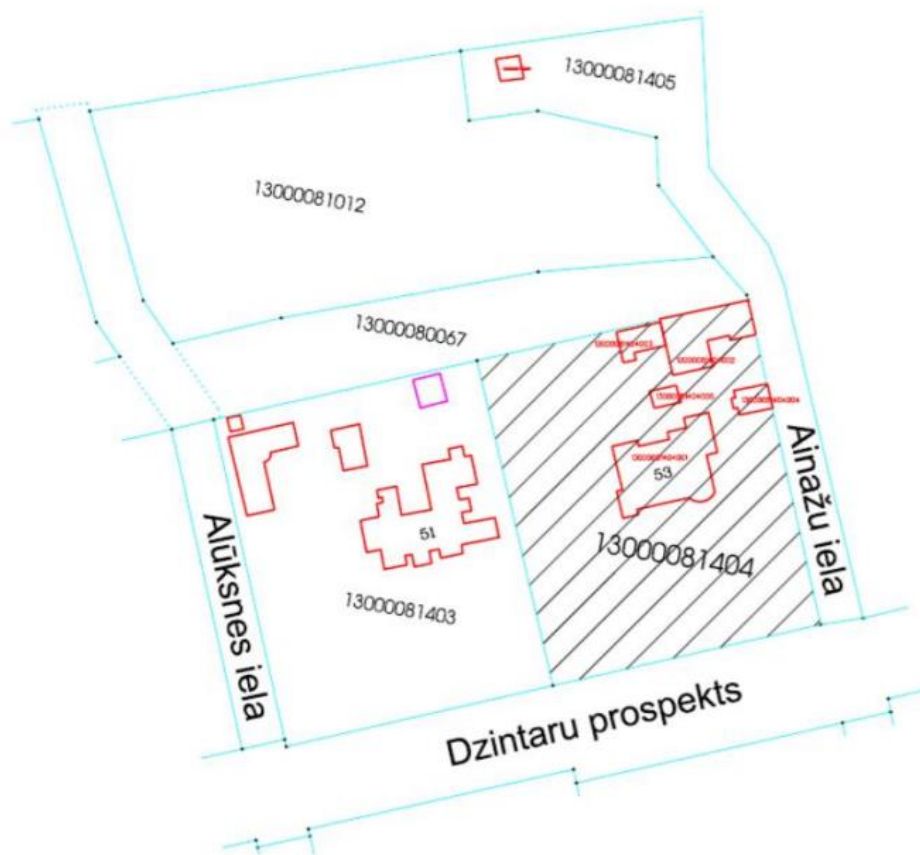


1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Dzintaru prospektā 53, kadastra numurs 1300 008 1404, uzsākta, pamatojoties uz zemesgabala īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2021. gada 25. novembra lēmumu Nr. 555 (protokols Nr. 19, 25. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dzintaru prospektā 53, Jūrmalā"¹.

Detālplānojuma teritorija



2. attēls. Detālplānojuma teritorija, 1. pielikums Lēmumam Nr. 555.

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”² teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1. apakšpunkts.

¹ Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.555

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

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 noteikumiem³.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā “geolatvija.lv” saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_22484

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Atzinums par dabas daudzveidības vērtībām (2022. gada 19. septembrī atzinumu sagatavoja vaskulāro augu, mežu un virsāju, purvu, zālāju biotopu eksperte Inese Silamiķele);
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (2021.16.07. SIA “Geo Jūrmala”);
- Informācija no Kadastra informācijas teksta datiem.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr. 555 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „izvērtēt jaunas apbūves izvietojuma iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām Jauktas centra apbūves teritorijā (JC51), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai”.

1.3. TERITORIJAS NOVIETOJUMS UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

1.3.1. Teritorijas novietojums

Zemesgabals Dzintaru prospektā 53 (turpmāk – detālplānojuma teritorija) atrodas Jūrmalas austrumu daļā, Dzintaros, kvartālā starp Dzintaru prospektu, Ainažu ielu, Alūksnes ielu un kāpu teritoriju.

Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 3 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas centra, apmēram 23 km attālumā ziemeļrietumu virzienā no Rīgas centra (skatīt 2. attēls).

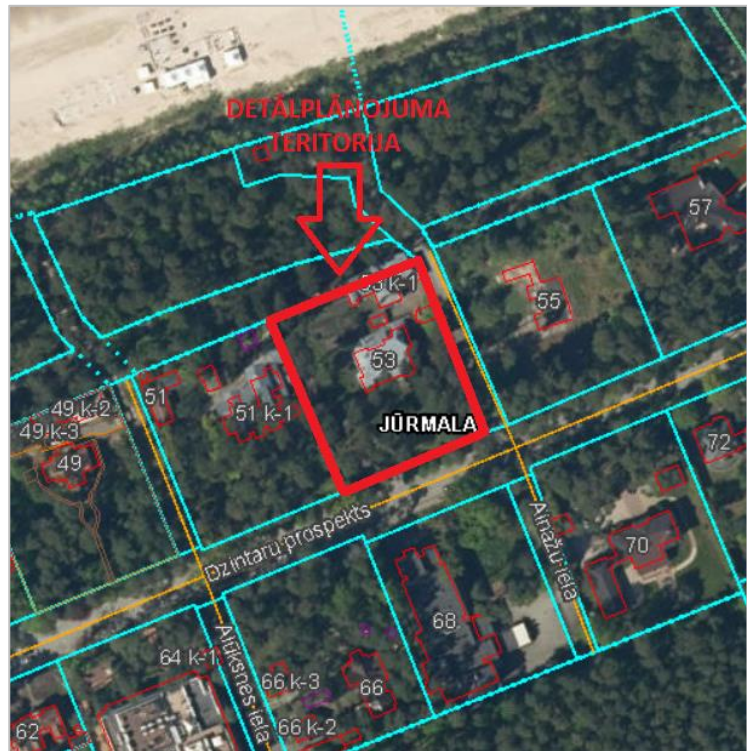


2. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalā, izkopējums no www.balticmaps.eu, karti izstrādāji SIA “Jāņa sēta”

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību 3520 m² platībā, kas pēc īpašuma piederības ir privātipašums.

Detālplānojuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar Pašvaldībai piederošu īpašumu - gājēju un velobraucēju celiņu, un meža teritoriju kāpu zonā, austrumu daļā robežojas ar Pašvaldības ielu – Ainažu ielu, dienvidu daļā robežojas ar Pašvaldības ielu – Dzintaru prospektu, rietumu daļā robežojas ar fiziskai personai piederošu īpašumu – nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 51, Jūrmalā (skatīt 3. attēls).



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

1.3.2. Esošā izmantošana

Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Zemesgabala reljefs ir līdzens, ar nelielu reljefa paaugstinājumu dienvidaustrumu daļā.

Pašlaik detālplānojuma teritorija tiek apdzīvota un aktīvi apsaimniekota. Detālplānojuma teritorijas zemsedzi veido iekopts zālājs, teritorijā atrodas vairāki dekoratīvi krūmi, bruģēti celiņi (skatīt 4. un 5. attēls).



4. attēls. Detālplānojuma teritorija. Skats no detālplānojuma teritorijas DR daļas.



5. attēls. Detālpplānojuma teritorija. Skats no detālpplānojuma teritorijas centrālās daļas uz detālpplānojuma teritorijas R daļu.

Detālpplānojuma teritorija ir apbūvēta. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem detālpplānojuma teritorijā atrodas divas dzīvojamās ēkas, pirts, pagrabs un šķūnis (skatīt 1. tabulu).

1.tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai.

Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Apbūves laukums	Būvtilpums	Apbūves blīvums
Dzintaru prospekts 53, Jūrmala	1300 008 1404 001	Dzīvojamā māja	2	298.0 m ²	1415.0 m ³	8.5 %
Dzintaru prospekts 53 k-1, Jūrmala	1300 008 1404 002	Dzīvojamā māja	2	151.7 m ²	783.0 m ³	4.3 %
Dzintaru prospekts 53 k-1, Jūrmala	1300 008 1404 003	Pirts	1	46.4 m ²	139.0 m ³	1.3 %
Dzintaru prospekts 53, Jūrmala	1300 008 1404 004	Pagrabs	1	35.2 m ²	107.0 m ³	1 %
Dzintaru prospekts 53, Jūrmala	1300 008 1404 005	Šķūnis	1	17.3 m ²	40.0 m ³	0.5 %
Kopā:				548.6 m²	2484.0 m³	15.6 %

Detālpplānojuma teritorijas centrālajā daļā esošā dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 001 ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis *Dzīvojamā ēka* ar valsts aizsardzības numuru 5453 (skatīt 6. un 7. attēls).



6. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 001.



7. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 001.

Detālpārplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā esošās dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 002 būvlaide sakrīt ar esošām ielas sarkanajām līnijām (skatīt 8. un 9. attēls).



8. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 002.



9. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 002.

1.3.3. Dabas vērtības

2021. gada 17. decembrī Valsts meža dienests sniedzis tehniskos noteikumus Nr.VM5.7-7/1388 "Par nosacījumiem detālpārplānojuma izstrādei". Iepriekš minētajos noteikumos teikts, ka "veicot kamerālo pārbaudi par īpašumu Meža valsts reģistrā par mežu šajā īpašumā dati nav, kā arī Valsts zemes dienestā nav reģistrēta meža zeme".

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmas „OZOLS” 2023. gada jūnija mēnesī esošo informāciju teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī tā platībā tieši nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Detālpārplānojuma teritorijas ziemeļu daļa ir apgrūtināta ar Parastās priedes (ID kods 20781), aptuvenās koordinātas ir X=315442.884; Y=489936.902, aizsardzības zonu (skatīt 10. attēls). Jauna apbūve šajā zonā nav plānota.



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

Par detālplānojuma teritoriju 2022. gada 19. septembrī ir saņemts "Atzinums par dabas daudzveidības vērtībām zemesgabalā Dzintaru prospektā 53 (Jūrmala) z.v.kad.apz.1300 008 1404" (turpmāk – Atzinums). Saskaņā ar sniegto Atzinumu, detālplānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas vaskulāro augu sugas, Eiropas Savienības aizsargājami mežu vai zālāju biotopi. Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā atrodas priede *Pinus sylvestris*, kas *potenciāli tuvojas dižkoka statusam*. Potenciālo dižkoku apsekoja Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālās administrācijas inspektore. Apsekošanas rezultātā tika konstatēts, ka minētā priede nav sasniegusi dižkoka statusu.

1.3.4. Transporta infrastruktūra

Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederoša ceļu/ielu tīkla. Tiešā piebraukšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošās D4 kategorijas ielas – Dzintaru prospekta (skatīt 11. attēls). Dzintaru prospekta abās pusēs ir izbūvēta gājējiem paredzēta infrastruktūra. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Dzintaru prospekta daļā, abās ielas pusēs, ir izbūvētas automašīnu stāvvietas (skatīt 12. attēls).

Dzīvojamai mājai Dzintaru prospektā 53 k-1 piebraukšana tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošās E kategorijas ielas – Ainažu ielas (skatīt 13. attēls). E kategorijas ielas galvenokārt nodrošina uzturēšanās un pieklūšanas funkciju, un izvada autosatiksmi uz augstākas kategorijas ielām. Gājējiem un velobraucējiem paredzētā infrastruktūra šajā ielas posmā nav izbūvēta.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļ Pašvaldībai piederošs gājēju un velobraucēju celiņš (skatīt 14. attēls).



11.attēls. Skats un iebrauktuvi detālplānojuma teritorijā no Dzintaru prospekta.



12.attēls. Skats un Dzintaru prospekta no Dzintaru prospekta un Ainažu ielas krustojuma.



13.attēls. Skats uz Ainažu ielu no Dzintaru prospekta un Ainažu ielas krustojuma.



14.attēls. Skats uz gājēju/veloceliņu, labajā pusē detālplānojuma teritorija.

1.3.5. Inženiertehniskā apgāde un aprūtinājumi

Inženiertehniskie tīkli un objekti

Detālplānojuma teritorijas apkaimē ir pieejama centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija. Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu novadīšana ir risināta no/uz esošajām komunikācijām Ainažu ielā.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa. Gāzes pievads izbūvēts no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.005 MPa Dzintaru prospektā.

Detālplānojuma teritorijā atrodas esošās AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 – 20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies. Detālplānojuma teritorijā atrodas 0.4 kV kabeļlīnija. Citas detālplānojuma teritorijai tuvākās kabeļlīnijas ir 0.4 kV kabeļlīnija, kas atrodas Ainažu ielas sarkanajās līnijās, 0.4 kV kabeļlīnija, kas atrodas Dzintaru prospekta sarkanajās līnijās un 10 kV kabeļlīnija, kas atrodas Dzintaru prospekta sarkanajās līnijās.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Dzintaru prospektā ir izbūvēts ielu apgaismojums.

Aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi

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

2. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi

Nosaukums	platība	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.3520 ha	7311010100
Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.3520 ha	140101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0094 ha	7312030100

1.3.6. Tuvumā esošās apbūves izvērtējums un būvapjoma analīze

Detālplānojuma teritorija atrodas Dzintaru rajonā. Detālplānojuma 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.



15. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 51.



16. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 55.

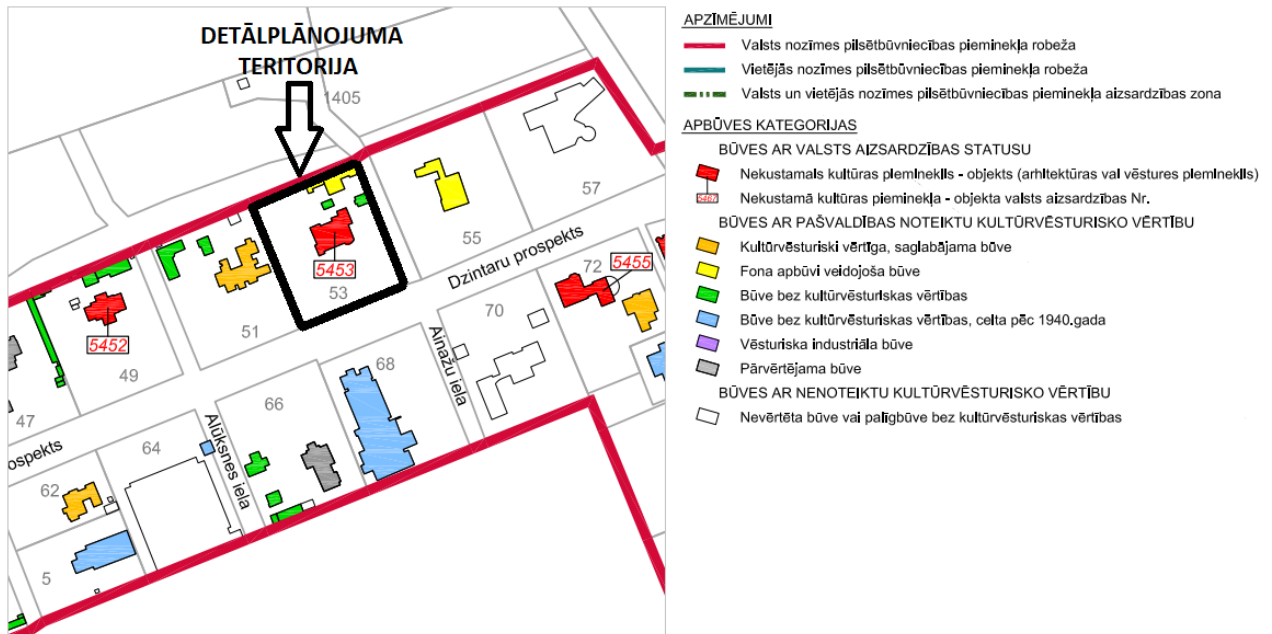


17. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 72.



18. attēls. Skats uz nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 68.

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



19. 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 veikta apjomu analīze. Apjomu analīzē iekļautas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 1844.8 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu (369 m³), detālplānojuma vienas ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 2213.8 m³.

4. tabula. Detālpārplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvapjomu rādītāji

z/g apzīmējums	adrese	z/g platība	būve kadastra apzīmējums	stāvu skaits	būvtilpums
A	Dzintaru prospekts 51, Jūrmala	3480 m ²	13000081403002	1	352.0 m ³
	Dzintaru prospekts 51 k-1, Jūrmala		13000081403001	2	1619.0 m ³
B	Dzintaru prospekts 66, Jūrmala	3585 m ²	13000081903001	2	767.0 m ³
	Dzintaru prospekts 66 k-2, Jūrmala		13000081903002	1	159.0 m ³
	Dzintaru prospekts 66 k-3, Jūrmala		13000081903003	1	174.0 m ³
C	Dzintaru prospekts 68, Jūrmala	3506 m ²	13000081904001	3	8050.0 m ³
D	Dzintaru prospekts 70, Jūrmala	3643 m ²	13000082001001	2	2352.0 m ³
E	Dzintaru prospekts 72, Jūrmala	3129 m ²	13000082002001	3	2777.0 m ³
F	Dzintaru prospekts 55, Jūrmala	3901 m ²	13000071101001		*
G	Dzintaru prospekts 53, Jūrmala	3520 m ²	13000081404001	2	1415 m ³
			13000081404002	2	783.0 m ³
Kopā					18448.0 m ³
Detālpārplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējā apbūves būvtilpums					1844.8 m ³
20 % apjoma palielinājums					369 m ³
Pieļaujamais apbūves būvtilpums					2213.8 m³
Piezīme - * zemes vienībā Dzintaru pr. 55, Jūrmala esošā apbūves nodegusi. Kadastra informācijas sistēmā nav pieejama informācija par bijušās ēkas apjoma rādītājiem.					



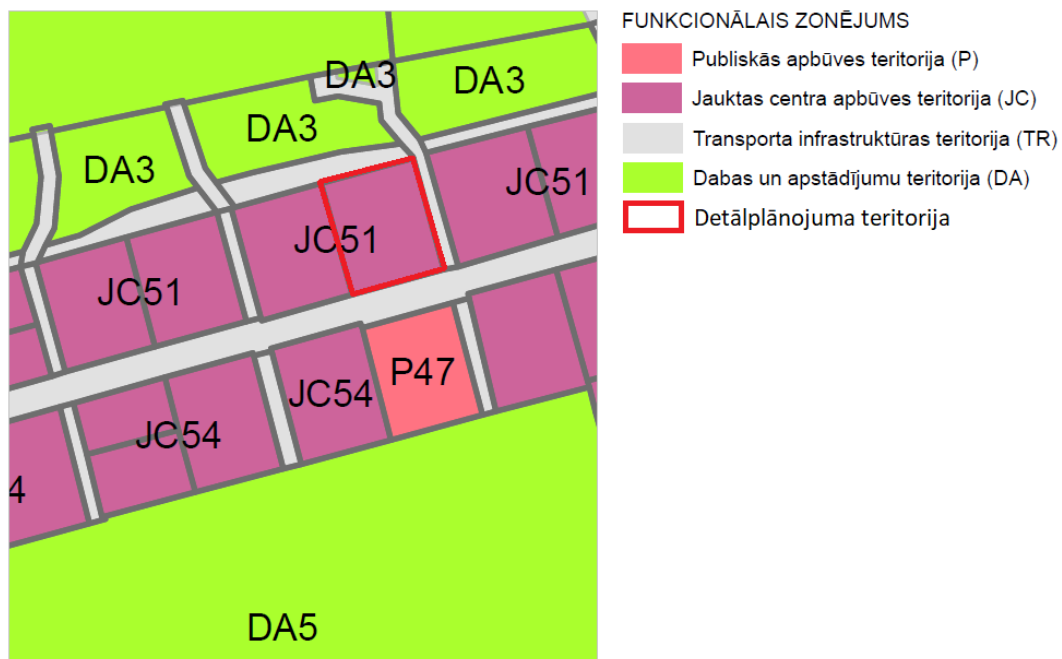
20. attēls. Detālpārplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvapjomu analīze. Dati par būvēm no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kadastrs.lv. Karte no LVM GEO lvmgeo.lv

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka jaunas apbūves izvietojuma iespējas, 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 un papildinātu Dzintaru pilsētībūvniecisko struktūru.

Zemesgabals saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC51), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.

Teritorijas plānojuma TIAN 2067. 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”*.



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

3. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC51 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC51 detālplānojuma risinājumos noteikta izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). ▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja. ▪ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti un pārvaldes objekti. ▪ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC51 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC51 detālplānojuma risinājumos noteikta izmantošana
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti. ▪ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti. ▪ Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūves, ko veido sporta un atpūtas objekti ▪ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti. ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti. ▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanās. ▪ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas. 	
Teritorijas palīgizmantošanas veidi	nenosaka	
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība	1800 m²	nav plānota zemesgabala sadalīšana
Maksimālais apbūves blīvums	20 %	20 %
Apbūves augstums	12 m	dzīvojamai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 001 un 1300 008 1404 002 saglabājams esošais ēkas augstums
Maksimālā apbūves intensitāte	52 % (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai)	40 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	55 % (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 2. tabulai)	55 %
Apbūve stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi (atbilstoši TIAN 9. pielikuma 1. tabulai)	dzīvojamai ēkai 2 stāvi
*Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, piemēram, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem. To augstumu nosaka būvprojektā.		

Detālplānojuma risinājumi pieļauj dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 002 pārbūvi ar apjoma palielināšanu. Veicot ēkas pārbūvi, pieļaujama esošā apjoma palielināšana, saglabājot dzīvojamās ēkas maksimālo augstumu. Jaunam apjomam jāveido simbioze starp veco un jauno arhitektūru, meklējot labākos risinājumus kultūrvēsturiskā mantojumam mijiedarbībai ar mūsdienu arhitektūru. Veicot pārbūvi, saglabājamās esošā ēkas apjoma proporcijas, stilistika, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdare, funkcionālie un dekoratīvie elementi, jumta forma. Jaunais apjoms nedrīkst pārsniegt dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 002 augstumu. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjoma palielināšanas.

Tāpat detālplānojuma risinājumi pieļauj esošo dzīvojamo ēku palīgēku ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1404 003, 1300 008 1404 004 un 1300 008 1404 005 pārbūvi.

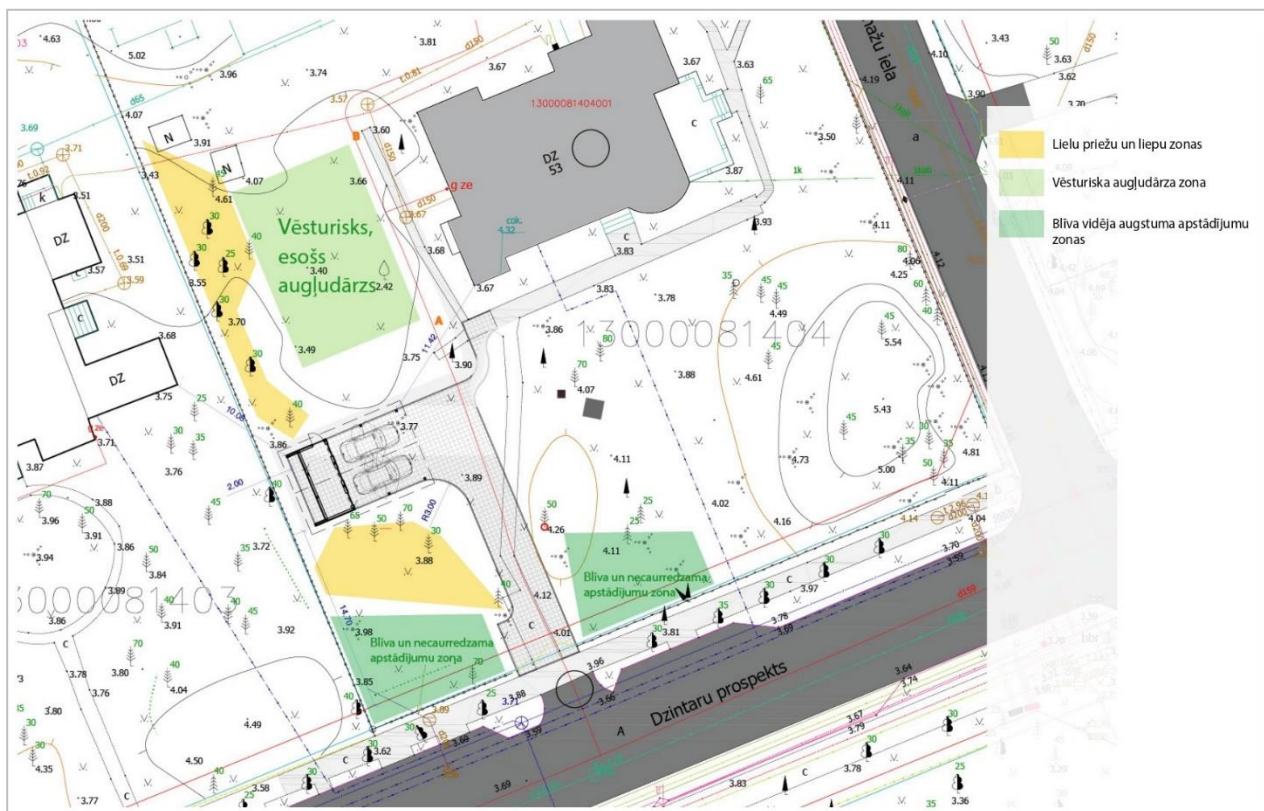
Detālplānojuma risinājumi nosaka būvlaidi 14 metru attālumā no Dzintaru prospekta sarkanajām līnijām, būvlaidi pie Ainažu ielas veido lauzta līnija, kas, vietām, kur tas iespējams atrodas 3 metru attālumā no Ainažu ielas sarkanajām līnijām, bet pārējā daļā sakrīt ar jau esošo apbūvi. Precīza būvlaides atrašanās vieta redzama detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Detālplānojuma risinājumi nosaka jaunas apbūves, dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonomietne/nojume (turpmāk tekstā – Palīgēka), izvietojuma vietu, kas redzama detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Dzīvojamās ēkas palīgēkas apbūves izvietojuma zona noteikta detālplānojuma teritorijas rietumu daļā, tādā veidā nodrošinot arhitektūras pieminekļa *dzīvojamās ēkas* netraucētu vizuālo uztveri no Dzintaru prospekta un Ainažu ielas. Papildu detālplānojuma risinājumos ir noteikta “Arhitektūras pieminekļa skata aizsardzības zona”.

Lai noteiktu piemērotāko Palīgēkas izvietojuma vietu, detālplānojuma projekta ietvaros izstrādāta plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonomietnes/nojumes izvietojuma vizualizācija (skatīt 22., 23., 24., 25. un 26. attēls). Vizualizācijā tiek atspoguļoti iespējamie palīgēkas izvietojuma scenāriji:

- scenārija variants Nr. 1 – atspoguļo palīgēkas novietni priekšpagalmā, ārpus detālplānojuma risinājumos noteiktās “arhitektūras pieminekļa skata aizsardzības zona” teritorijas. Pie šāda risinājuma palīgēka neaizsedz skatu uz arhitektūras pieminekli. Palīgēka praktiski no Dzintaru prospekta nav redzama. Skatu aizsedz blīva apstādījumu zona. Pie šāda risinājuma tiek saglabāts arhitektūras piemineklim blakus esošais vēsturiskais augļu dārzs, tiek saglabāts skats no Dzintaru prospekta uz teritorijas dziļumā esošo terasveidīgo košumdārzu (skatīt 23. un 24. attēls);
- scenārija variants Nr. 2 – atspoguļo palīgēkas novietni vienā līnijā ar teritorijā esošo arhitektūras pieminekli. Pie šāda risinājuma tiek iznīcināts teritorijā esošais vēsturiskais augļu dārzs, kā arī aizsegts skats no Dzintaru prospekta uz teritorijas dziļumā esošo košumdārzu (skatīt 25. un 26. attēls).

Detālplānojuma risinājumi paredz **Palīgēkas izvietojumu detālplānojuma teritorijā atbilstoši scenārija variantam Nr. 1**, jo atbilstoši šim scenārijam netiek traucēta arhitektūras pieminekļa uztvere no Dzintaru prospekta, kā arī tiek saglabāts vēsturiski izveidotais labiekārtojumu ap arhitektūras pieminekli. Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde 2023. gada 22. maija vēstulē Nr. 06-01/3517 atbalsta scenārija Nr. 1 priekšlikumu ar Palīgēkas novietni zemesgabala rietumu daļā, to maksimāli attālinot no arhitektūras pieminekļa, netraucējot tā vizuālo uztveri no Dzintaru prospekta un šķērsielas – Ainažu ielas (skatīt detālplānojuma projekta II Sējuma 2.1.nodaļu Nosacījumi).



22. attēls. Plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonovietnes/nojumes izvietojuma shēma.



23. attēls. Scenārija Nr. 1 plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonovietnes/nojumes novietnes vieta. Skats no detālpļānojuma teritorijas sētas iekšpuses.



24. attēls. Scenārija Nr. 1 plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonovietnes novietnes vieta. Skats no Dzintaru prospekta.

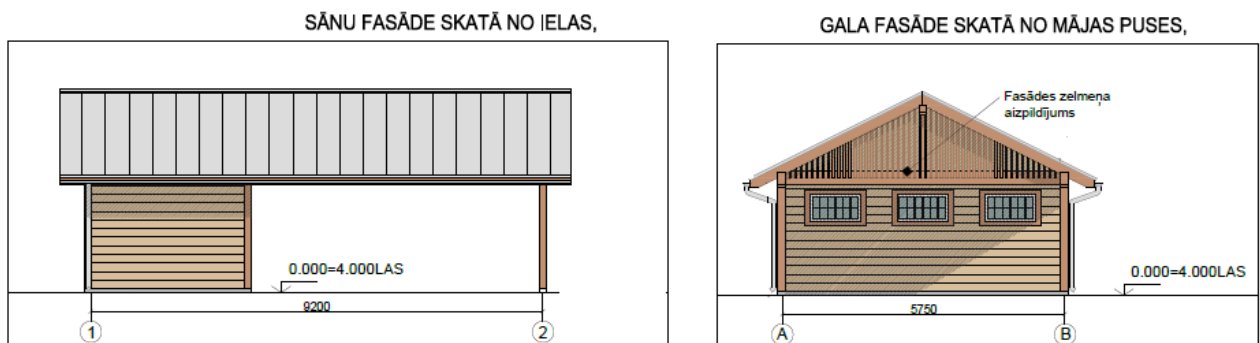


25. attēls. Scenārija Nr. 2 plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonovietnes/nojumes novietnes vieta. Skats no detālpārplānojuma teritorijas sētas iekšpusēs.



26. attēls. Scenārija Nr. 2 plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas – autonomvietnes/nojumes novietnes vieta. Skats no Dzintaru prospekta.

Dzīvojamās ēkas Palīgbūve plānotā, kā autonomvietne/nojume ar maksimālo stāvu skaitu 1 stāvs. Būves fasādes krāsu risinājums risināms analogiem toņiem kā dzīvojamai ēkai, jumts – divslīpju jumts (skatīt 27. attēls).



27. attēls. Plānotās dzīvojamās ēkas palīgbūves iespējamā vizualizācija. Autors arhitekts Uldis Liepa.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt jau esošās iebrauktuves detālplānojuma teritorijā no Dzintaru prospekta un Ainažu ielas.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – ceļiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

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.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānotās dzīvojamās ēkas palīgēkas izvietojumu, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un neradīs nelabvēlīgas vides izmaiņas. Kvalitatīvas dzīvojamās vides veidošana balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

1.5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Esošās Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMS	apgrūtinājumu kods
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	7311010100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	7311010300
Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	7314010602
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu sarkanā līnija	7312030100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju	7312050201
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem	7312050601
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	7312040200

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

Aizsargjoslu teritorijās ievērojami Aizsargjoslu likumā noteiktie vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās, tajā skaitā Aizsargjoslu likuma 35. panta prasības.

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.

1.6.1. Elektroapgādes tīkli

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti ((6-20)/40 apakšstacijas, 0,23 kV līdz 20 kV elektropārvades līnijas un citi objekti).

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Dzintaru prospektā un Ainažu ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Kopā detālplānojuma teritorijā esošo ēku elektroenerģijas nepieciešamā jauda var sasniegt 40kW/64A. Slodžu aprēķins ir orientējošs, un ir jāprecizē, izstrādājot teritorijas apbūves projektus.

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

Aizsargjoslu teritorijās ievērojami Aizsargjoslu likumā noteiktie aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem (Aizsargjoslu likuma 45. pants).

Elektrotīklu ekspluatācijā un drošības nodrošināšanai, vides un cilvēku aizsardzībai ievērojami Ministru Kabineta 05.12.2006. noteikumi Nr. 982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3., 8. līdz 11. punktus.

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

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

detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā. Atbilstoši noteikumu 3. punktam lietotāja elektroietaišu pieslēgšana elektroenerģijas sistēmai vai atļauto slodžu palielināšana notiek saskaņā ar regulatora apstiprinātiem sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem.

1.6.2. Elektroniskie sakaru tīkli

Detālplānojuma teritorijā atrodas SIA "Tet" gaisvadu kabelis, kuram noteikta Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (7312050201).

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

1.6.3. Ūdensapgāde

Būvju ūdensapgāde tiek paredzēta no esošā ūdensvada Ainažu 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".

1.6.4. Kanalizācija

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

1.6.5. Gāzes apgāde

Saskaņā ar AS "Gasol" 22.12.2022. sniegtajiem nosacījumiem Nr. 15.1-2/5118, gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.005 MPa,

kas izbūvēts Dzintaru prospektā vai no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.005 MPa atzara, kas izbūvēts Ainažu ielā. Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie ēkām un gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās nosaka tehniskā projekta ietvaros. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS “GASO” pēc detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.