

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Kaugurciema ielā 44, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 019 1606¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas domes 2023. gada 26. janvāra lēmumu Nr. 28 (protokols Nr. 1, 34. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 44, Jūrmalā"².

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Aizsargjoslu likums, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, 39.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumus izstrādā, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas 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 domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"³ (turpmāk – Teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu⁴ 2451.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā

Detālplānojums izstrādāts, detalizējot Teritorijas plānojumā Detālplānojuma teritorijai noteikto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN.

Detālplānojums sagatavots saskaņā ar Noteikumu Nr. 628 prasībām detālplānojuma saturam un izstrādes procesam, ņemot vērā pašvaldības izsniegto Darba uzdevumu un institūciju nosacījumus (pieejami detālplānojuma projekta II Sējumā).

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā www.geolatvija.lv saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_26455.

Detālplānojuma izstrāde veikta ievērojot:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjolu likums";
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”⁵;
- Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem"⁶;

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 28

³ Turpmāk tekstā - Teritorijas plānojums

⁴ Turpmāk tekstā - TIAN

⁵ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240

⁶ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 628

- Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumiem Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"⁷;
- Teritorijas plānojumu;
- Citus spēkā esošos, izstrādes stadijā esošos normatīvos aktus un Jūrmalas valstspilsētās izstrādātos attīstības plānošanas dokumentus, kas attiecināmi un detālplānojuma risinājumiem.

Detālplānojuma izstrādē izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2023. gada 26. jūnijs, dokumenta Nr. 39/23);
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (10.05.2023, SIA "Intra MTD").

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt esošo ēku pārbūvi vai jaunu savrupmāju būvniecību Detālplānojuma teritorijā, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un TIAN Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), kā arī noskaidrot Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Kaugurciemā, kvartālā starp Zvārtas ielu, Kaugurciema ielu, Glūdas ielu un pludmales teritoriju. Detālplānojuma teritorija atrodas 12 km attālumā rietumu virzienā no Jūrmalas valstspilsētas centra Majori.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, un kopējo platību 2472 m².

Detālplānojumam teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām (skatīt 1. attēls un 1.tabula).



1. attēls. Detālplānojuma teritorija, Detālplānojuma teritorijai pieguļošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

⁷ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 574

1. tabula. Detālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
1300 019 1607	Kaugurciema iela 44A, Jūrmala	Fiziska persona
1300 019 1605	Zvārtas iela 26, Jūrmala	Fiziska persona
1300 019 1609	Kaugurciema iela 36, Jūrmala	Fiziska persona
1300 019 0020	Kaugurciema iela 0020	Pašvaldība

Detālplānojuma teritorijai 0.2472 ha platībā ir noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra taisnstūra forma. Teritorijas reljefs ir līdzens. Pašlaik Detālplānojuma teritorija netiek apdzīvota un/vai intensīvi apsaimniekota. Detālplānojuma teritorijas zemsedzi veido ruderāls augājs, vietām saglabājušies košumkrūmu stādījumi.



2. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Kaugurciema ielas. Foto uzņemts 2023.06.06.

Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta, saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma teritorijā atrodas trīs ēkas (skatīt 1. tabulu). Ēkas netiek izmantotas, apdzīvotas.

2. tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

Būves kadastra apzīmējumi	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Apbūves laukums	Būvtilpums	Apbūves blīvums
13000191606001	dzīvojamā māja	1	186.5 m ²	582.0 m ³	7.5 %
13000191606002	palīgēka	1	37.0 m ²	98.0 m ³	1.5 %
13000191606003	saimniecības ēka	1	78.2 m ²	209.0 m ³	3.2 %
kopā:			301.7 m²	889.0 m³	12.2 %

Jūrmalas kultūrtelpas un vides dizaina centrs 2023. gada 13. februāra nosacījumos detālplānojuma izstrādei Nr. 1-9/23-26 (skatīt detālplānojuma projekta II sējuma sadaļu "Institūciju sniegtā informācija") informē, ka:

- dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 001, saskaņā ar inventarizācijas lietu nodota ekspluatācijā 1921. gadā, vairākkārt pārbūvēta, atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikumam "Jūrmalas apbūves izvērtējums" ir apzīmēta kā būve bez kultūrvēsturiskas vērtības. Šobrīd ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, ir ugunsgrēka pēdām (skatīt 2. attēls);
- garāža ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 002, atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikumam "Jūrmalas apbūves izvērtējums" ir apzīmēta, kā palīgēka bez kultūrvēsturiskas vērtības, saskaņā ar inventarizācijas lietu nodota ekspluatācijā 1990. gadā. Šobrīd ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī (skatīt 2. attēls);
- saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 003, saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Jūrmalas apbūves izvērtējums" apzīmēta kā nevērtēta būve. Ēkas būvniecība nav pabeigta (skatīt 3. attēls).

Ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 003 ir likumīgā būvniecības procesā. 1998. gada 7. oktobrī ir akceptēts būvprojekts (Nr. 410) "Saimniecības ēkas jaunbūve". 2008. gada 26. maijā Jūrmalas būvvalde ir saskaņojusi izmaiņu projektu saimniecības ēkai (Nr.291). 1999. gada 31. decembrī ir izsniegta būvatļauja Nr. 193. Minētā ēka nav nodota ekspluatācijā.

Jūrmalas pilsētas dome 2023. gada 27. aprīlī pieņēma lēmumu Nr. 172 "Par būvju nojaukšanu Kaugurciema ielā 44, Jūrmalā". Ar minēto lēmumu ir atļauts nojaukt būves ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 001 un 1300 019 1606 002. Būvju nojaukšana veicama atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumu Nr. 500 „Vispārīgie būvnoteikumi”, Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi” noteiktajai kārtībai.



3. attēls. Skats uz ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 001 un ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 002. Foto uzņemts 2023.06.06.



4. attēls. Skats uz ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 003. Foto uzņemts 2023.06.06.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem, Detālplānojuma teritorijā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas, Detālplānojuma

teritorijai tuvākās koplietošanas ūdensnotekas atrodas apmēram 70 metru attālumā Zvārtas ielā un Dzelmes ielā.

Par Detālplānojuma teritoriju 2023. gada 26. jūnijā ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par mežu un virsāju, piejūras biotopu, zālāju, vaskulāro augu sugām⁸ (Sugu un biotopu atzinumu skatīt detālplānojuma projekta II sējuma sadaļā Pielikumi). Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu Kaugurciema ielas malā apstādījumos konstatēta Latvijā īpaši aizsargājama augu suga – parastais skābardis *Carpinus betulus*, taču mākslīgi veidotu augu sugas atradni nevar uzskatīt par aizsargājamu. Atbilstoši Sugu un biotopu atzinumam Detālplānojuma teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi, Detālplānojuma teritorijā ir sastopamas divas ievērojamas apjomu sasniegušas kļavas, ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta un izmatota kā pagalms, aizsargājamo biotopu veidošana vai atjaunošana nav iespējama.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2023. gada 6. jūnijā pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī tās platība tieši nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. Tuvākais aizsargājams biotops *Mežainas piejūras kāpas 2180* atrodas 110 metru attālumā (pa gaisu mērot) no Detālplānojuma teritorijas, tuvākais īpaši aizsargājams koks atrodas 110 metru attālumā (pa gaisu mērot) no Detālplānojuma teritorijas (skatīt 5. attēls).



5. attēls. 2023.06.06. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas "OZOLS". Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>. (06.06.2023.)

⁸ Turpmāk tekstā – Sugu un biotopu atzinums

Pieklūšana Detālpārplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Detālpārplānojuma teritorijas rietumu daļai pieguļošās Pašvaldībai piederošās Kaugurciema ielas. Kaugurciema iela ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju.

Detālpārplānojuma teritorijā pieguļošajai Kaugurciema ielas daļai ir grants segums, gājēju un velobraucēju celiņi nav izbūvēti (skatīt 6. attēls).



6. attēls. Skats uz Kaugurciema ielu, labajā pusē Detālpārplānojuma teritorija. Foto uzņemts 2023.06.06.

Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli, ielu apgaismojums, elektronisko sakaru tīkli. Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt "Inženiertopogrāfiskajā plānā", kas pieejams detālpārplānojuma projekta II Sējumā sadaļā "Pielikumi".

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālpārplānojuma teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

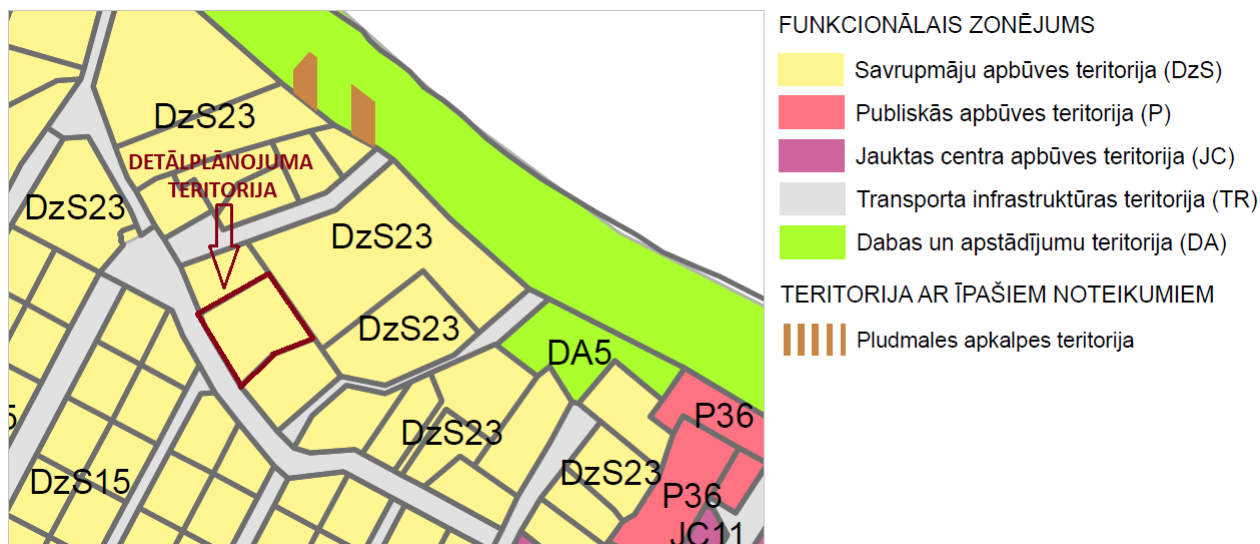
Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods
Arhitektūras un pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.2472 ha	140101
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.2472 ha	7311010100

Detālpārplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu. Aizsargjoslas ap ūdens ņemšanas vietām nosaka, lai nodrošinātu ūdens resursu saglabāšanos un atjaunošanos, kā arī samazinātu piesārņojuma negatīvo ietekmi uz iegūstamo resursu kvalitāti visā ūdensgūtnes ekspluatācijas laikā (ne mazāk kā uz 25 gadiem). Ķīmiskajā aizsargjoslā paredzētās darbības realizēšanai jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi.

1.2. DETĀLPĀRPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālpārplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, ķīmiskā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.

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".



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

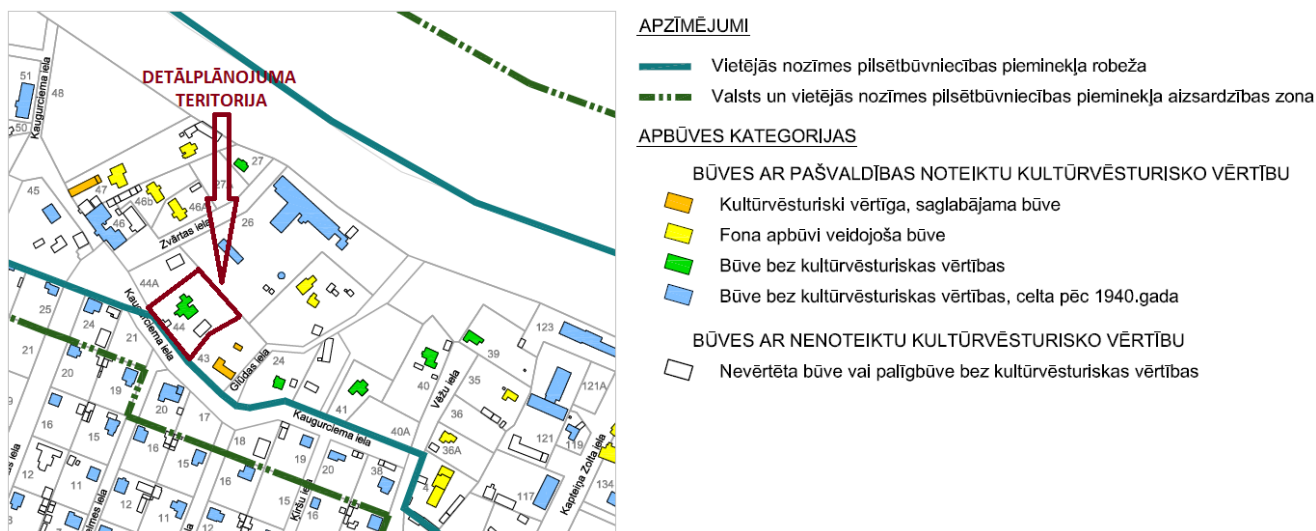
3. tabula. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabulā atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

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"> Vasarnīcu apbūve (11002); Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. 	<ul style="list-style-type: none"> Vasarnīcu apbūve (11002); 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"> Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskā ēdināšanas objekts; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams; Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002). 	<ul style="list-style-type: none"> Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1500 m ²	nav plānota zemesgabala sadalīšana
Maksimālais apbūves blīvums	12 % (atbilstoši TIAN 10.pielikumam)	12 %
Apbūves augstums	10 m	10 m 6 m (dzīvojamās mājas palīgbūvei)
Maksimālā apbūves intensitāte	24 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)	24 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	63 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	63 %
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai 2 stāvi (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1,5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam)	dzīvojamai ēkai 2 stāvi dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1,5 stāvs

1.3. TUVUMĀ ESOŠĀS APBŪVES IZVĒRTĒJUMS UN BŪVAPJOMA ANALĪZE

Detālplānojuma teritorijas tuvumu esošo apbūvi galvenokārt veido savrupmāju apbūve, Detālplānojuma teritorijas atrodas 120 metru attālumā no pludmales.

Detālplānojuma teritorija atrodas Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības Nr. 6086)⁹ teritorijā un Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa aizsardzības zonā, Detālplānojuma teritorija atrodas pie “Kauguru zvejniekiema” robežas, no Detālplānojuma teritorijas Kaugurciema ielas pretējā pusē esošas teritorijas neietilps “Kauguru zvejniekiema” teritorijā, līdz ar to pastāv ievērojamas atšķirības zemes vienību konfigurācijā un apbūvē abās teritorijās (skatīt 8. attēls).



8. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, TIAN 7. pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Dienvidu virzienā no Detālplānojuma teritorijas esošās zemes vienības ir mazāka izmēra, to platība galvenokārt ir apmēram 1200 m², līdz ar to apbūve ir izvietota blīvāk, ēkas celtas pēc 1940. gada un ir būves bez kultūrvēsturiskas vērtības, Teritorijas plānojums pieļauj apbūves augstumu līdz 12 metriem, taču dabā dominē līdz 2 stāviem augstas ēkas (skatīt 8. attēls un 9. attēls).



9. attēls. Skats uz Dzelmē ielā 20, Dzelmē ielā 21 un Zvārtas ielā 24 esošo apbūvi. Foto uzņemts 2023.06.06

⁹ Turpmāk tekstā – “Kauguru zvejniekiems”

Detālplānojuma teritorijas tuvējā apkārtnē “Kauguru zvejniekciema” teritorijā esošajām zemes vienībām raksturīgas lielākas platības, vienas zemes vienības robežās bieži izvietotas vairākas dzīvojamās ēkas (skatīt 8. attēls, 12. attēls un 4. tabula). Detālplānojuma teritorijas apbūve ir izkliedēta. Apbūves kvartālam, kur atrodas Detālplānojuma teritorija, nav raksturīgs iedibinātās būvlandes princips, ēkas izvietotas ainaviski brīvi. Lielākā daļa Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošās ēkas ir būves bez kultūrvēsturiskas vērtības vai fona apbūvi veidojoša būves, Detālplānojuma teritorijai tuvākās kultūrvēsturiski vērtīgās būves atrodas Kaugurciema ielā 36 un Kaugurciema ielā 47 (skatīt 8. attēls). Detālplānojuma teritorijas tuvējā apkārtnē “Kauguru zvejniekciemā” Teritorijas plānojums pieļauj izvietot līdz 10 metriem augstas ēkas, dabā dominē 1,5 stāvus augstas ēkas (skatīt 10. attēls un 11. attēls).



10. attēls. Skats uz Kaugurciema ielas un Zvārtas ielas krustojumu, labajā pusē Kaugurciema ielā 46 esošā apbūve. Foto uzņemts 2023.06.06.



11. attēls. Skats uz Zvārtas ielu, labajā pusē Kaugurciema ielā 44A esošā apbūve. Foto uzņemts 2023.06.06.

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorijas atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības 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, ir veikta apjomu analīze, novērtējot Detālplānojuma teritorijai tuvumā esošo ēku būvapjoma rādītājus. Apjomu analīzē iekļautas Detālplānojuma teritorijai tuvākās apbūvētās zemes vienības (skatīt 12. attēls).



12. attēls. Būvapjoma analīzē iekļautās zemes vienības.

Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 701 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20 % apjoma palielinājumu (140 m³), Detālplānojuma teritorijā vienas ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 841 m³ (skatīt 4. tabula).

4. tabula. Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvapjomu rādītāji. Dati par būvēm no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv

z/g apzīmējums	adrese	z/g platība	būves kadastra apzīmējums	stāvu skaits	būvtilpums
A	Kaugurciema iela 44, Jūrmala	1284 m ²	1300 019 1607 001	2	572 m ³
B	Zvārtas iela 26, Jūrmala	9327 m ²	1300 019 1605 001	2	701 m ³
	Zvārtas iela 26 k-2, Jūrmala		1300 019 1605 005	1	906 m ³
	Zvārtas iela 26 k-3, Jūrmala		1300 019 1605 006	2	929 m ³
	Zvārtas iela 26 k-4, Jūrmala		1300 019 1605 007	2	964 m ³
	Zvārtas iela 26 k-5, Jūrmala		1300 019 1605 008	1	970 m ³
C	Glūdas iela 21, Jūrmala	3654 m ²	1300 019 1608 001	1	153 m ³
	Glūdas iela k-1, Jūrmala		1300 019 1608 008	2	774 m ³
D	Kaugurciema iela 36, Jūrmala	1860 m ²	1300 019 1608 001	1	285 m ³
E	Dzelmes iela 20, Jūrmala	1206 m ²	1300 019 3001 001	1	489 m ³
F	Dzelmes iela 21, Jūrmala	908 m ²	1300 019 2907 001	2	1245 m ³
G	Zvārtas iela 24, Jūrmala	1178 m ²	1300 019 2901 001	2	397 m ³
	Zvārtas iela 24 k -1, Jūrmala		1300 019 2901 005	2	723 m ³
Kopā					9108 m ³
Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējais apbūves būvtilpums					701 m ³
20 % apjoma palielinājums					140 m ³
Vienas dzīvojamās ēkas iespējamais apbūves blīvums detālplānojuma teritorijā					841 m³

Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu ēku būvapjoma analīzi, jo apkārtējo teritoriju attīstības rezultātā ir iespējamas izmaiņas, tajā skaitā, apkārt esošo ēku apjomu palielināšanās, kā rezultātā iespējama arī jaunu ēku pieļaujamā būvapjoma palielināšanās atbilstoši situācijai Detālplānojuma teritorijas apkārtnē.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija pieļauj esošās apbūves nojaukšanas, pārbūves un 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 Kauguru zvejniekciema pilsētībūvniecisko struktūru.

Atbilstoši Jūrmalas kultūrtelpas un vides dizaina centra 2023. gada 13. februāra nosacījumiem Nr. 1-9/23-26 jaunbūves izvietojamas ne mazāk kā 6 metru attālumā no Kaugurciema ielas sarkanajām līnijām. Detālplānojuma risinājumi nosaka apbūves izvietojuma zonu, ko veido būvlaide, kas noteikta 6 metru attālumā no Kaugurciema ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemes vienības robežas (skatīt Grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā izmantošana")

Detālplānojuma risinājumi pieļauj Detālplānojuma teritorijā esošā garāža ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 002 un dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 001 nojaukšanu.

Ir iespējama Detālplānojuma teritorijā esošās saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1606 003 pārbūve, tajā skaitā, ēkas pārbūve par dzīvojamo māju.

Detālplānojuma teritorijā iespējams izvietot trīs dzīvojamās ēkas, ieteicamais apbūves izvietojums (precizējams turpmākajā būvniecības procesā) grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

Veicot esošo ēku pārbūvi, mainot esošās ēkas apbūves rādītājus, un/vai veicot jaunas dzīvojamās ēkas būvniecību, ievērojamas Teritorijas plānojuma TIAN 7.1. nodaļā *Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai* ietvertās prasības. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2468. punktam, *lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20 %*. 1.3. apakšnodaļā Tuvumā esošās apbūves izvērtējums un būvapjoma analīze veiktajai būvapjoma analīzei ir informatīvs raksturs un tā atspoguļo 2023. gada jūnijā dabā esošo situāciju, tādēļ pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt jaunu būvapjoma analīzi, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai.

Apbūves augstums Detālplānojuma teritorijā atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 343. punktam ir 10 metri.

Lai Detālplānojuma teritorijā plānotā apbūve harmoniski iekļautos kopējā "Kauguru zvejniekciema" ainavā, izstrādājot ēku būvprojektus, īpaša vērība pievēršama izmantojamiem būvniecības materiālajiem un tonālajiem risinājumiem, to pieskaņojot "Kauguru zvejniekciema" apbūves kultūrvides raksturam. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 346. punktam *jaunu ēku fasādes apdarina ar koku, atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari*.

Pārbūvējamai/jaunai apbūvei ar jauno apjomu, telpisko veidolu jāiekļaujas apkārtējā kultūrvīdē, neapdraudot pilsētībūvniecības pieminekļa vērtību. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas turpmākajā būvniecības procesā.

Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo sarkano līniju korekciju. Detālplānojuma risinājumi transportlīdzekļu piebraukšanu detālplānojuma teritorijai paredz no Pašvaldībai piederošās Kaugurciema ielas, izmantojot esošo ielu tīklu.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Kaugurciema iela nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumiem, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

Piekļūšana risināma no Kaugurciema ielas. Pievienojumus Kaugurciema ielai paredzēt pretī krustojumam vai minimāli 20m no krustojuma zonas. Orientējošs iebrauktuves izvietojums grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskā daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana". Iebrauktuves izvietojums precizējams izstrādājot konkrētos būvprojektus.

Atbilstošo Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai "Minimālais objektu apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits", minimālais autostāvvietu skaits vienai savrupmājai ir viena autostāvvietā, realizējot trīs savrupmāju būvniecību, detālplānojuma teritorija jānodrošina ar vismaz trīs autostāvvietām. Nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas detālplānojuma teritorijas iekšienē.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas TIAN, 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. Ceļu aprīkot saskaņā ar LVS 77 (Ceļa zīmes) un LVS 85 (Ceļa apzīmējumi) grupas standartu prasībām.

Ņemot vērā, ka detālplānojuma risinājumi attiecas uz vienu zemes vienību, kas paredzēta vienīgi savrupmāju un/vai vasarnīcu apbūvei un kur iespējama ne vairāk kā trīs savrupmāju un/vai vasarnīcu būvniecība, nav paredzams, ka detālplānojuma risinājumu realizācija būtiski palielinās autotransporta, velosipēdu vai gājēju intensitāti, tādēļ esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāizvēlas atbilstoši “Kauguru zvejniekiems” rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei, saglabājot raksturīgo ainavisko vidi.

Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Ja nepieciešamā sakņu atsegšana, tās apklājam ar segumu, kas samazina izžūšanas intensitāti. Ja nepieciešams, koki jālaista.

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

Lietusūdeņu apsaimniekošana Detālplānojuma teritorijā plānota ar lietusūdeņu iesūcināšanu gruntī, jo Detālplānojuma teritorijā nav novērojams nokrišņu notekūdeņu uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurīdīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 63 %.

Ņemot vērā, ka tuvākais īpaši aizsargājams biotops *Mežainās piejūras kāpas 2180* atrodas apmēram 120 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas, kā arī detālplānojuma risinājumos plānotā apbūve neveicina cilvēku pieplūduma palielināšanos, attiecīgi antropogēnās ietekmes palielināšanos uz kāpām, secināms, ka plānotās apbūves ietekme uz Rīgas jūras līča krasta procesiem un kāpu stabilitāti būs nebūtiska.

Atbilstoši Sugu un biotopu atzinumam nav paredzams, ka esošās apbūves pārbūves un jaunu savrupmāju būvniecības rezultātā veidosies būtiska ietekme un citām apkārt esošajām dabas vērtībām, kas atrodas samērā tālu no Detālplānojuma teritorijas.

Plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un neradīs nelabvēlīgas vides izmaiņas, Detālplānojuma risinājumu realizācija veicinās pievilcīgas vides veidošanos, jo tiks sakārtota teritorija, kurā pašreiz atrodas vairākas sliktā tehniskā stāvoklī esošas ēkas.

3. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Apgrūtinājumi noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumu Nr. 61 “Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru” un Jūrmalas teritorijas plānojuma prasībām.

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Aizsargjoslu platības nosakāmas izstrādājot zemes vienību apgrūtinājumu plānus. Īpašuma tiesību aprobežojumi ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi Detālplānojuma teritorijā precizējami turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrēto tehnisko risinājumus būvprojektus. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Detālplānojuma risinājumi paredz orientējošas novietnes inženierkomunikāciju izbūvei.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2023. gada 10. februāra tehniskajiem noteikumiem Nr. 30AT00-05/TN-49953 detālplānojuma aptveršajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

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

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kaugurciema ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr.253 "Atsevišķu inženierbūvju 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. Saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatota nekustā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6 – 1 metru attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~ 0,3 metru attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. 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 2006. gada 5. decembra noteikumu Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 3., 8. līdz 11. punkts.

Energētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Energētikas likuma 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 jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ministru kabineta 2014. gada 21. janvāra 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.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Būvju ūdensapgāde paredzēta no Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada. Dabā no esošajām komunikācijām Kaugurciema ielā līdz Detālplānojuma teritorijas robežai ir esošs ūdensvada pievads.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

Esošie ūdensapgādes tīkli uzrādīti detālplānojuma Grafiskās daļas kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana".

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta uz Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās esošajiem centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

Dabā no esošajām komunikācijām Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās līdz Detālplānojuma teritorijas robežai ir esošs kanalizācijas pievads.

Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Esošie kanalizācijas tīkli uzrādīti detālplānojuma Grafiskās daļas kartē "kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana".

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS "Gaso" 2023. gada 7. februāra nosacījumiem Nr. 15.1-2/589, Detālplānojuma teritorijai gāzes apgāde iespējama no esoša sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,005 MPa, kas izbūvēts Kaugurciema ielas un Zvārtas ielas krustojuma rajonā.

Detālplānojuma risinājumi perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu, paredz iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie jauniem objektiem risināma turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot tehnisko projektu gāzes apgādei. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Gāzes apgādes risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Kaugurciema ielā pie detālplānojuma teritorijas atrodas esoši SIA TET elektronisko sakaru tīkli.

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

SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 16. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija".

Izvērtējot ekonomiskos faktoros, iespējams izvēlēties apkures veidu. 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.