

1. PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1.IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūrmalā, Rotas ielā 1, kadastra numurs 1300 004 2301, uzsākta, pamatojoties uz zemesgabala īpašnieku iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2019. gada 29. augusta lēmumu Nr. 431 (protokols Nr.12, 38.punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Rotas ielā 1, Jūrmalā"¹.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1.punkts un Jūrmalas pilsētas Teritorijas 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.

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 ³.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDĒ IR IZMANTOTAS SEKOJOŠA INFORMĀCIJA, IZPĒTES UN ATZINUMI:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (atzinumu sagatavoja sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2019.gada 2.decembris);
- Koku inventarizācija (atzinumu sagatavoja sertificēta eksperte dendroloģijā Ināra Bondare, 2020.gada 20.janvārī);
- Tehniskās apsekošanas atzinums (apsekošanu veica Vladimirs Deņisovs, nesošā konstrukcija apsekota 2018.gada 3.septembrī);
- Arhitektoniski – mākslinieciskā inventarizācija (inventarizāciju sagatavoja arhitekts Uno Majeviskis, 2010.gada oktobris);
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (SIA “Intra MTD”, 2019.gada 17.oktobris).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

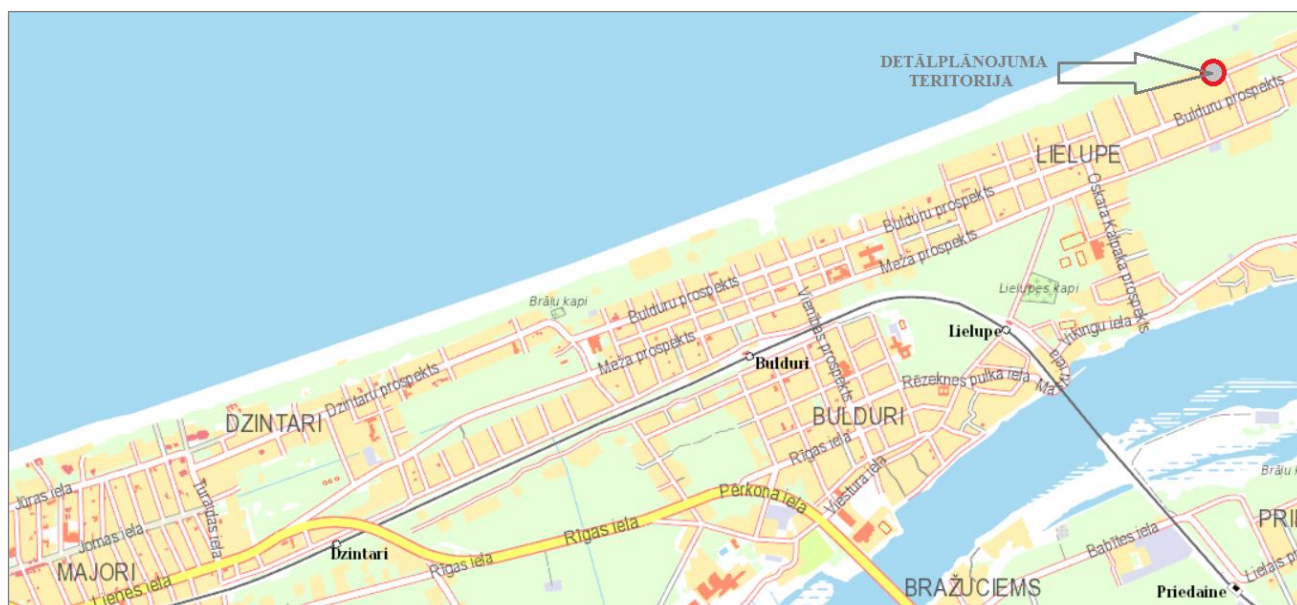
Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr.431 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „Izvērtēt esošās apbūves pārbūves iespējas ar novietnes mainu un jaunas ēkas izvietojumu zemesgabalā, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai”.

¹ Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.431

² Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

³ Turpmāk tekstā – TIAN.

1.3. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA



1.attēls. Detālpilānojuma teritorijas novietojums. Avots: karšu izdevniecība Jāņa sēta, www.balticmaps.eu

Detālpilānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Lielupē, kvartālā starp Rotas ielu, 21.līniju, 22.līniju un Rīgas līča krasta kāpām. Detālpilānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību 3076 m² platībā, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums. Zemesgabalam ir kvadrātveida forma bez izteikta reljefa, nelieli reljefa pacēlumi atrodas zemesgabala austrumu daļā. Zemesgabals austrumu daļā robežojas ar privātīpašumu, rietumu, ziemeļu un dienvidu daļās robežojas ar pašvaldības īpašumiem – dienvidu daļā ar Rotas ielu, rietumu daļā ar 21.līniju, ziemeļu daļā ar Rīgas līča krasta kāpām.



2.attēls. Detālpilānojuma teritorijai piegulošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēma www.kadastrs.lv

Detālpilānojuma teritorijai apkārtējos kvartālus veido savrupmāju apbūve. Apbūves kvartālos ir saglabājies 1926.gada A.Lamzes vēsturiskais plānojums – lieli un plaši, kvadrātveida zemesgabali. Rajonam saglabājusies mežaparkam raksturīga ainava ar vasarnīcām raksturīgu gaisotni, tāpat rajonam ir raksturīgas liela apjoma, greznas villas. Apbūve pie Rotas ielas atvērta zemesgabala dziļumā, paslēpjoties aiz priedēm un dzīvžogiem. Detālpilānojuma teritorijai apkārt esošās savrupmāju apbūves augstums galvenokārt nepārsniedz 2 stāvu augstumu.

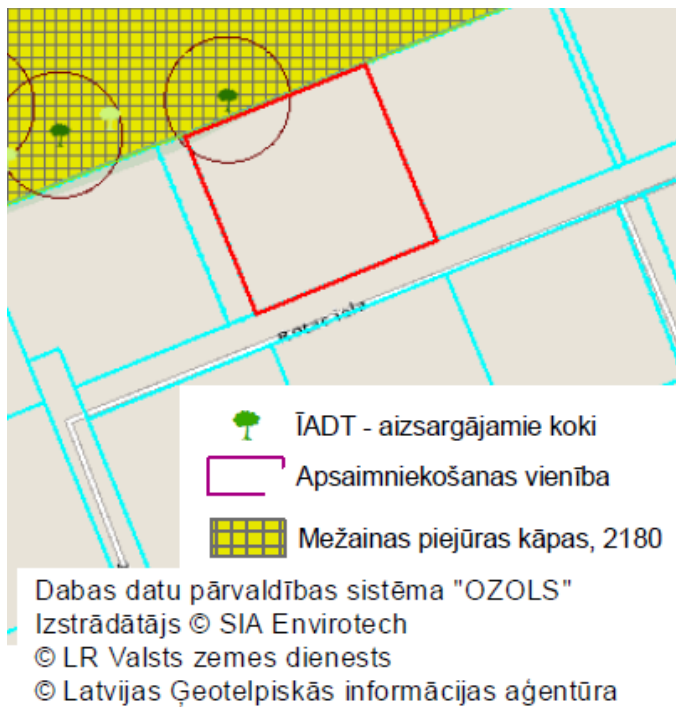


3.attēls. Skats uz detālplānojuma teritorijai blakus esošo apbūvi Rotas ielā 2 un Rotas ielā 4.



4.attēls. Skats uz detālplānojuma teritorijai blakus esošo apbūvi Rotas ielā 3.

Teritorijā nav satopama priežu mežam raksturīgā zemsedze, laiku gaitā cilvēku saimnieciskās darbības rezultātā zemsedze ir pārveidota - ap māju izvietoti dekoratīvie apstādījumi, augļu dārzs, pie Rotas ielas Rietumu robežas tūjas. Teritorijas regulāri tiek izplauta, veidojot mauriņam līdzīgu augāja struktūru. Detālplānojuma teritorija sastopamas atsevišķas priedes un priežu grupas, egles un bērzi, koki galvenokārt atrodas gar detālplānojuma teritorijas ārējām robežām un teritorijas austrumu daļā.



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

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.

Saskaņā ar sistēmas datiem detālplānojuma teritorijai pieguļošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 13000040129 atrodas aizsargājams koks (parastā priede (Pinus sylvestris) identifikācijas Nr. 537855), kura aizsargjosla skar detālplānojuma teritoriju. Atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 “Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” aizsargjoslas zonā aizliegta jaunu ēku būvniecība.

Par detālplānojuma teritoriju 2019.gada 2.decembrī ir saņemts Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par piejūras biotopiem, mežiem un virsājiem, zālājiem, vaskulāro augu sugām. Atbilstoši atzinumam: detālplānojuma teritorijā nav konstatēti Latvijas īpaši aizsargājamie biotopi un Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi. Teritorijā aug vairākas ievērojamu vecumu un apjomu sasniegušas priedes. Detālplānojuma teritorijā 2020.gada janvārī ir veikta koku

inventarizācija, atbilstoši sertificēta dendrologa atzinumam, detālplānojuma teritorijā ir konstatētas 15 parastās priedes *Pinus sylvestris*, no kurām viena ir uzskatāma par aizsargājamu koku (dižkoku), atrodas pie detālplānojuma teritorijas rietumu robežas vidus daļas. Koka stumbra apkārtmērs sasniedz 292m, vainaga diametrs 4,5m. Kokam noteikta aizsargjosla R=10m no koka vainaga, vai R=12.25m no koka ass līnijas.

Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta. Uz tās atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas datiem atrodas trīs ēkas – dzīvojamā ēka un aiz tās izvietota saimniecības ēka un šķūnis.

1.tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji.

| Adrese | Būves kadastra apzīmējums | Ēkas nosaukums | Virszemes stāvu skaits | Apbūves laukums | Būvtilpums | Apbūves blīvums |
|--------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Rotas iela 1, Jūrmala | 1300 004 2301 001 | Dzīvojamā māja | 1 | 165.60 m ² | 543.00 m ³ | |
| | 1300 004 2301 002 | Saimniecības ēka | 1 | 29.90 m ² | 80.00 m ³ | |
| | 1300 004 2310 003 | Šķūnis | 1 | 14.80 m ² | 41.00 m ³ | |
| kopā: | | | | 210.30 m ² | | 6.8 % |

Dzīvojamā ēka atrodas zemesgabala dziļumā, palīgēkas novietotas ar brandmūri uz zemesgabala austrumu robežas, bloķējoties ar zemesgabala Rotas ielā 3 saimniecības ēku. Dzīvojamā ēka ir raksturīga 20.gadsimta 30.gadu apbūves paraugs. Tai ir asimetriska apjoma kompozīcija, ar nacionālā romantisma iezīmēm. Ēkai ir kompakts vienstāvīgs, taisnstūra apjoms ar terasi ziemeļaustruma stūrī, kuru norobežo koka balustrāde. Terasē iekļaujas kopējā būvmasā. Terasi var uzskatīt par ēkas gleznaināko detaļu. Ēkas galvenā fasāde pret Rotas ielu ir salīdzinoši neizteiksmīga, galvenā ieeja veidota no 21.līnijas. Atsevišķa ieeja ēkā veidota no terases, no pagalma puses veidots ieeja pagrabā. Ēka celta 20. gadisma sākumā, taču precīzs celšanas gads nav zināms, jo arhīvos nav saglabājies celtnes projekts. Dzīvojamo ēku, iespējams, projektējis arhitekts Eiženes Laube, jo ne Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīvā, ne nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes arhīvā nav saglabājies celtnes projekts.



6.attēls. Piemiņas plāksne pie ieejas vārtiņiem zemesgabalā Rotas iela 1, Jūrmala

Ēkā dzīvojis profesors, ķīmiķis Arvīds Kalniņš. 1990. gadā tika atklāts mākslinieces A.Stahovskas veidota piemiņas plāksne un bareljefs ar profesora portretu.

Saskaņā ar 2010.gada oktobrī arhitekta U.Majevska veikto “Arhitektoniski – māksliniecisko inventarizāciju” “ēka saglabājama, tās fasādes un detaļas rekonstruējamas. Iespējama apjoma palielināšana, saglabājot raksturīgās būvdetaļas”.

Par detālplānojuma teritorijā esošo dzīvojamo ēku ir sniegts tehniskās apsekošanas atzinums. Atbilstoši tehniskās apsekošanas atzinumam būves tehniskais nolietojums ir 80%, būves ārējās sienas ir avārijas stāvoklī. Tehniskās apsekošanas atzinumā secināts, ka dzīvojamās mājas pamati, grīda, ārējās sienas un bēniņi neatbilsts būvnormatīviem. Ņemot vērā minēto un avārijas stāvokli ārējām sienām, ugunsdrošības prasībām māju būtu nepieciešams pilnīgi pārbūvēt.



7.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju.



8.attēls. Skats uz detālplānojuma teritoriju un iebrauktuvi detālplānojuma teritorijā.

Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem detālplānojuma teritorijā atrodas nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

2.tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

| nosaukums | platība | apgrūtinājumu kods |
|---|---------------------|--------------------|
| Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti | 3076 m ² | 140101 |
| Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija | 3076 m ² | 7311010100 |
| Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija | 100 m ² | 7312030100 |



9.attēls. Rotas ielas un 21.līnijas krustojums. Rotas iela attēlā kreisajā pusē.

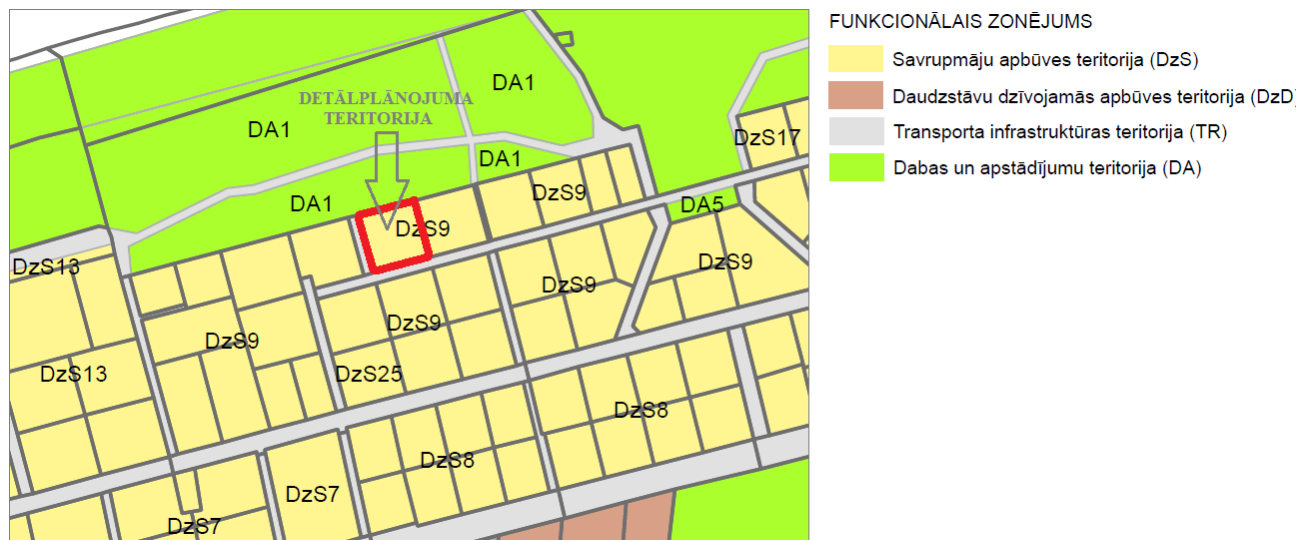
Pieklūšana detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Rotas ielas. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN Rotas iela ir E kategorijas iela. E kategorijas iela ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju. Rotas ielai ir asfalta segums, taču tas ir sliktā tehniskajā stāvoklī. Rotas ielā nav izbūvēta atsevišķa gājēju un velobraucēju infrastruktūra. Rotas ielas sarkano līniju platus, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā ir 12 metri, brauktuvei ir grants segums tās platums ir 3.7 metri.

1.4. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka esošo ēku pārbūves iespējas un jaunas ēkas vai būvobjekta izvietojuma nosacījumus zemesgabalā, veidojot simbiozi starp veco un jauno arhitektūru,

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 ne tikai iekļautos, bet arī papildinātu Lielupes pilsētībūvniecisko struktūru.

Zemesgabals Rotas ielā 1, Jūrmalā, saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9), Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā.



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

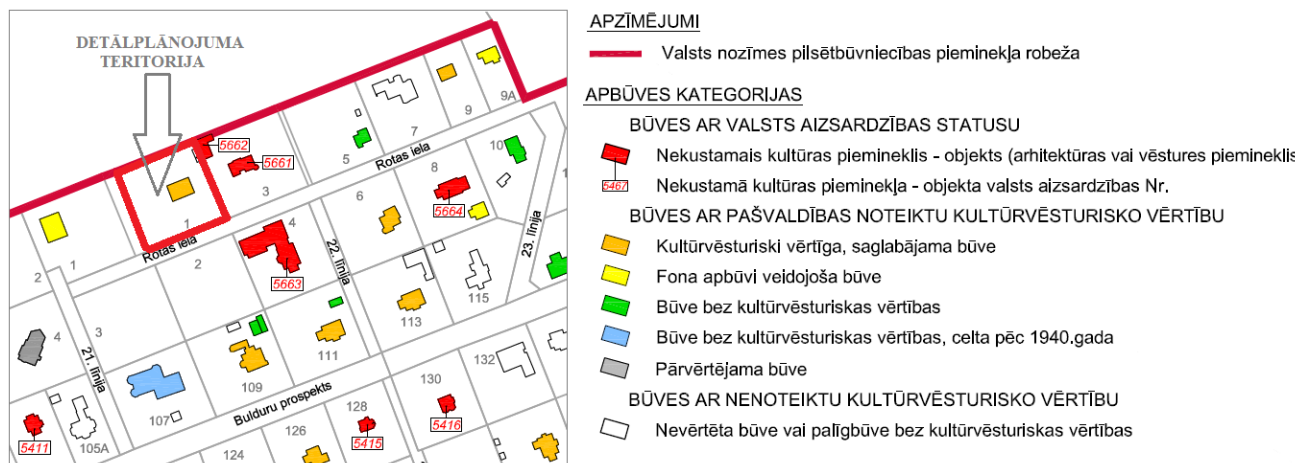
Teritorijas plānojuma TIAN 223.punkts nosaka, ka “Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionāla zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”

3. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

| nosaukums | Funkcionālajā zonā DzS atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN | Funkcionālajā zonā DzS detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana |
|---|---|---|
| Teritorijas galvenie izmantošanas veidi | Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002). | Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja. Vasarnīcu apbūve (11002). |
| Teritorijas papildizmantošanas veidi | Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002). | Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001). |
| Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha) | 3000 m² | nav plānota zemesgabala sadalīšana |
| Maksimālais apbūves blīvums | 15 % | 15 % |
| Apbūves augstums | 12 m | 10m |
| Maksimālā apbūves intensitāte | 39 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) | 30% |
| Minimālā brīvā zaļā teritorija | 60 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai) | 60 % |
| Apbūves stāvu skaits | dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai) | dzīvojamai ēkai 2 stāvi dzīvojamās mājas palīgbuvei – 1.5 stāvs |

| nosaukums | Funkcionālajā zonā DzS atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN | Funkcionālajā zonā DzS detālplānojuma risinājumus noteiktā izmantošana |
|-----------|--|--|
| | dzīvojamās mājas palīgbūvei – 1.5 stāvs (atbilstoši TIAN 3.28.1.punktam) | |

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

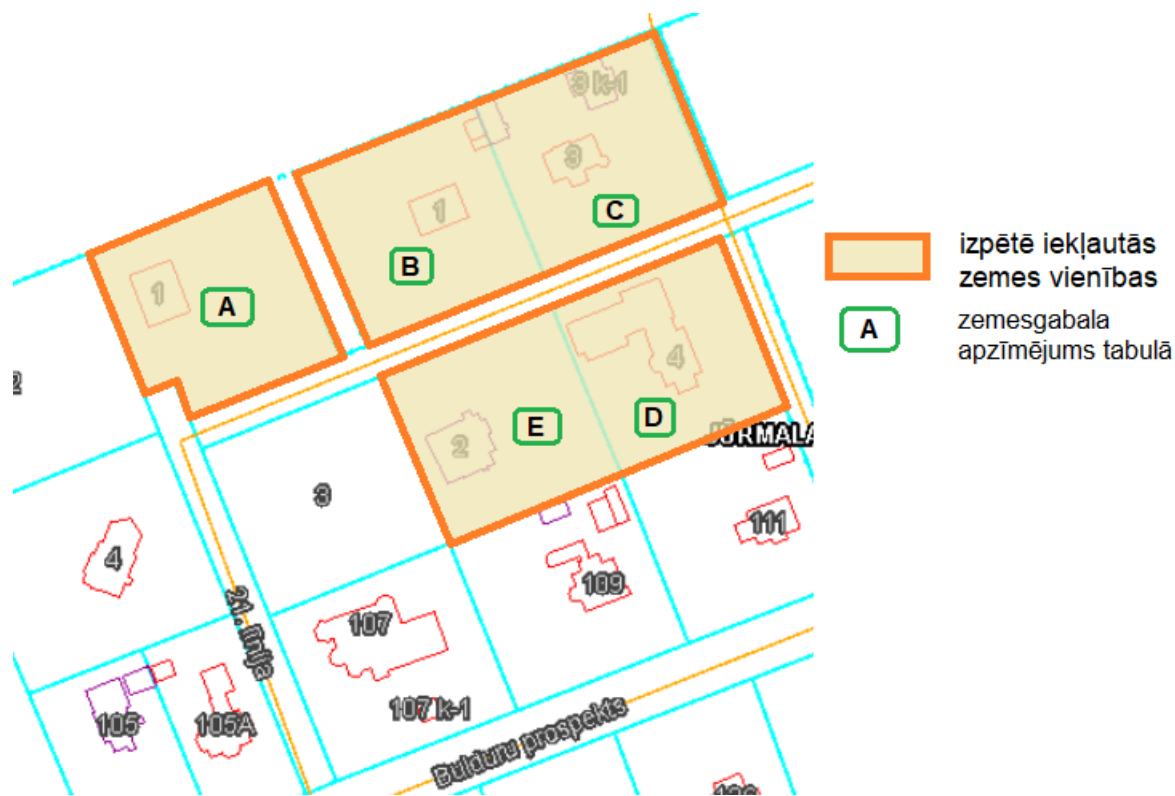


11.attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, 7.Pielikuma, Jūrmalas apbūves izvērtējums.

Atbilstoši TIAN 7.pielikumam „Jūrmalas apbūves izvērtējums” teritorijā esošā dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 014 0408 001 ir *kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve*. Lai gan esošā apbūve ir 20.gadsimta 30.gadu apbūves paraugs ar nacionālā romantisma iezīmēm telpu funkcijas neatbilst mūsdienu dzīvesstila prasībām. Pašvaldība ar savu plānošanas dokumentu ir noteikusi prasības Kultūrvēsturisku ēku izmantošanai (TIAN 2479.punkts). Teritorijas plānojums pieļauj ēkas pārbūvi. Veicot pārbūvi, saglabājamas esošā ēkas apjoma proporcijas, stilistika, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdare, funkcionālie un dekoratīvie elementi, jumta forma. Veicot ēkas pārbūvi, pieļaujama esošā apjoma palielināšana veidojot simbiozi starp veco un jauno, meklējot labākos risinājumus kultūrvēsturiskā mantojumam mijiedarbībai ar mūsdienu arhitektūru.

Ja plānota jauna apjoma izbūve tad to ir integrē vēsturiskajā apjomā aiz vēsturiskā apjoma, vai uz rietumiem / ziemeļrietumiem no vēsturiskā apjoma, neveidojot krasu augstuma starpību starp jauno apjomu un esošo apbūvi.

Tā kā zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijā, tad veicot dzīvojamo ēku pārbūvi un/vai jaunas ēkas būvniecību, ievērojamas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Lai izvērtētu esošo ēku raksturīgos apjomus detālplānojuma risinājumos ir veikta apjomu analīze. Apjomu analīzē iekļautas četras apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Kopējais esošo ēku būvapjoms aprēķina teritorijā ir 9301m³. Detālplānojuma teritorijā vienas ēkas virszemes būvapjoms nedrīkst pārsniegt no izpētes teritorijā iekļauto zemes vienību aprēķinātā vidējā ēkas būvapjoma (1550m³) vairāk kā par 20% (310m³).



12.attēls. Būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības.

1.tabula. Būvapjomu aprēķins.

| Zemesgabala apzīmējums plānā | adrese | kadastra numurs | ēkas būvtilpums |
|---|-----------------------|-----------------|---|
| A | 21.līnija 1, Jūrmala | 13000042303 | 741m ³ |
| B | Rotas iela 1, Jūrmala | 13000042301 | 543m ³ |
| C | Rotas iela 3, Jūrmala | 13000042302 | 580m ³ 715 m ³ |
| D | Rotas iela 4, Jūrmala | 13000043505 | 4604 m ³ |
| E | Rotas iela 2, Jūrmala | 13000043503 | 2118 m ³ |
| kopā | | | 9301m ³ |
| Vidējais aprēķina teritorijas būvtilpums | | | 1550m ³ |
| 20% apjoma palielinājums | | | 310 m ³ |
| Maksimālais pieļaujamais virszemes būvapjoms | | | 1860 m ³ |
| Uzrādītie rādītāji ir informatīvi, jo iegūti no kadastra un citu veidu kartēm, ka arī apsekojot teritoriju dabā. Tā kā pilsēta attīstās, pirms būvniecības ieceres izstrādes veicama atkārtota būvapjomu analīze. | | | |

Teritorijas attīstībā ir pieļaujama zemesgabala ziemeļrietumu daļā jaunas ēkas būvniecība. Ēkas būvniecībā ievērojamas TIAN 2468.punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem. Arhitektoniskajiem risinājumiem ir jāiekļaujas esošajā Rotas ielas 1 un Rotas ielas 3 apbūves ansablī, saglabājot nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes, veidojot pārejas no vēsturiskās uz jaunās arhitektūras pienesuma.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošo ēku ar kadastra apzīmējumiem 13000042301002, 13000042301003 pārbūvi. Pārbūves rezultātā ēkas augstums, ja tiek bloķētas ar zemesgabalā Rotas iela 3 esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 13000042302002, nedrīkst pārsniegt ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000042302002 augstumu. Šajā gadījumā ir jāsaņem attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Lielupes 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.

Uzskatām, ka detālplānojuma risinājumi nodrošina maksimālu kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu:

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

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Rotas ielas sarkano līniju platums, detālplānojuma teritorijai pieguļošajā ielas daļā, ir 12metri. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā ielas daļa ir raksturojama kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Ielas posms kalpo piekļūšanai pie esošajiem īpašumiem. Piekļūšana risināma no Rotas ielas, nodrošinot piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. Piebrauktuve izbūvējama ar cieto segumu.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

AIZSARGJOSLAS

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.

1.5. 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.

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” 04.10.2019. izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti (0.23 – 20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaises). 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 Rotas 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 20kW/32A. 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 Energētikas 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.

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 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.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Projekta risinājumi nodrošina elektronisko sakaru tīklu attīstību Rotas ielā. Rotas ielas sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta elektronisko sakaru tīklu kabeļiem. Veicot ēku, projektēšanu, ja nepieciešams, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam no esošās kabeļu kanalizācijas Rotas ielā līdz plānotajiem objektiem. Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

ŪDENSAPGĀDE

Būvju ūdensapgāde tiek paredzēta no esošā ūdensvada Rotas ielā. Ūdens patēriņš pēc plānotās funkcijas nosakāms, izstrādājot tehnisko projektu. Vietas ūdensvada pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

KANALIZĀCIJA

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

GĀZES APGĀDE

Gāzes apgāde patērētājiem detālplānojuma teritorijā iespējama no sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0.4 MPa, kas izbūvēts Rotas 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.