

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Kaugurciema ielā 57, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 019 1510¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas kopīpašnieku iesniegumu un Jūrmalas domes 2023. gada 30. marta lēmumu Nr. 126 (protokols Nr. 3, 26. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kaugurciema ielā 57, Jūrmalā"².

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Aizsargjolu 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 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_27142

Detālplānojuma izstrāde veikta ievērojot:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjolu likums";
- Latvijas būvnormatīvus;
- Ministru kabineta 2012. gada 30. aprīļa noteikumus Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"⁵;
- Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumus Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem"⁶;
- Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumus Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums"⁷;

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 126

³ Turpmāk tekstā - Teritorijas plānojums

⁴ Turpmāk tekstā - TIAN

⁵ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240

⁶ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 628

⁷ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 574

- 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;
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (2023. gada janvārī izstrādājis SIA "Intra MTD").

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt esošo ēku (savrupmāju un palīgēku) pārbūvi Detālplānojuma teritorijā, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam 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 Mencu ielu, Kaugurciema ielu, Brekšu ielu un Reņģu ielu. Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 13 kilometru attāluma rietumu virzienā no Jūrmalas valstspilsētas centra Majoros.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, ar kopējo platību 1237 m². Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma.

Detālplānojumam teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām, no kurām divas ir pašvaldībai piederošas ielas un divas – fiziskām personām piederoši, apbūvēti nekustamie īpašumi (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

1. tabula. Detālpārplānojuma 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 1525	Kaugurciema iela 1525	Pašvaldība
1300 019 1528	Mencu iela 1528	Pašvaldība
1300 019 1511	Mencu iela 7, Jūrmala	Fiziska persona
1300 019 1508	Kaugurciema iela 59, Jūrmala	Fiziska persona

Detālpārplānojuma teritorijai 0.1237 ha platībā ir noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Detālpārplānojuma teritorijas ainava – kultūrainava.

Pašlaik Detālpārplānojuma teritorija tiek apdzīvota un intensīvi apsaimniekota, ierīkoti košumaugi un augļu koku stādījumi, pagalms. Detālpārplānojuma teritorija ir iežogota, gar Detālpārplānojuma teritorijas robežu, paralēli Kaugurciema ielai aug liela izmēra kļavas (skatīt 2. attēls).



2. attēls. Skats uz Detālpārplānojuma teritoriju no Kaugurciema ielas un Mencu ielas krustojuma. Detālpārplānojuma teritorija attēla kreisajā pusē. Foto uzņemts 21.08.2023.

Detālpārplānojuma teritorija ir apbūvēta. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem detālpārplānojuma izstrādes uzsākšanas brīdī Detālpārplānojuma teritorijā atrodas piecas ēkas (skatīt 2. tabula).

2. tabula. Detālpārplānojuma teritorijā esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai detālpārplānojuma izstrādes uzsākšanas brīdī. 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
1300 019 1510 001	dzīvojamā māja	1,5	98.7 m ²	282.0 m ³	7.97 %
1300 019 1510 002	kūts	1	25.8 m ²	48.0 m ³	2.09 %
1300 019 1510 003	šķūnis	1	15.9 m ²	29.0 m ³	1.29 %
1300 019 1510 004	šķūnis	1	26.5 m ²	63.0 m ³	2.14 %
1300 019 1510 005	tualete	1	1.2 m ²	2.0 m ³	0.1 %
kopā:			168.1 m²	424 m³	13.59 %

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Jūrmalas apbūves izvērtējums" ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 001 ir fona apbūvi veidojoša būve (skatīt 3. attēls un 4. attēls).



3. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 001 no Mencu ielas
Foto uzņemts 21.08.2023.



4. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 001 no Kaugurciema ielas. Foto uzņemts 21.08.2023.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Jūrmalas apbūves izvērtējums" ēkas ar kadastra apzīmējumiem 1300 019 1510 0002, 1300 019 1510 003 un 1300 019 1510 004 ir kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamās būves (skatīt 5. attēls, 6. attēls, 7. attēls, 8. attēls). Apsekojot Detālplānojuma teritoriju dabā secināms, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 004 ir sliktā tehniskā stāvoklī un tās fasāde ir vizuāli nolietota (skatīt 5. attēls).



5. attēls. Fotoattēla kreisajā pusē ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 004, fotoattēla labajā pusē ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 003. Foto uzņemts 26.10.2023.

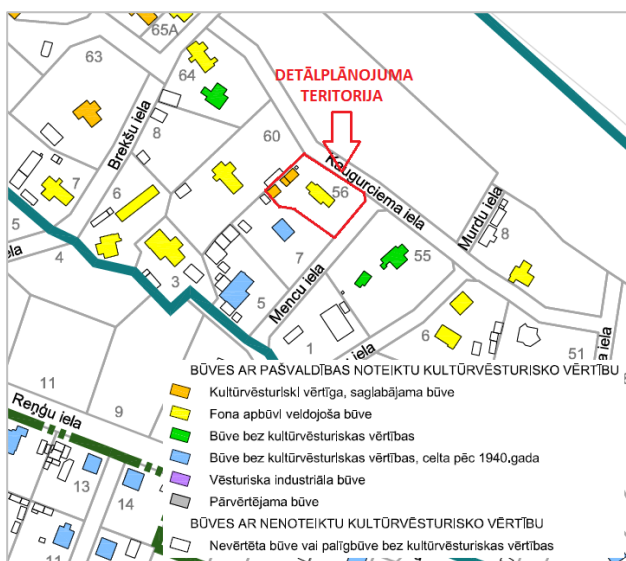


6. attēls. Fotoattēla labajā pusē Detālplānojuma teritorijā esošais šķūnis. Foto uzņemts 26.10.2023.

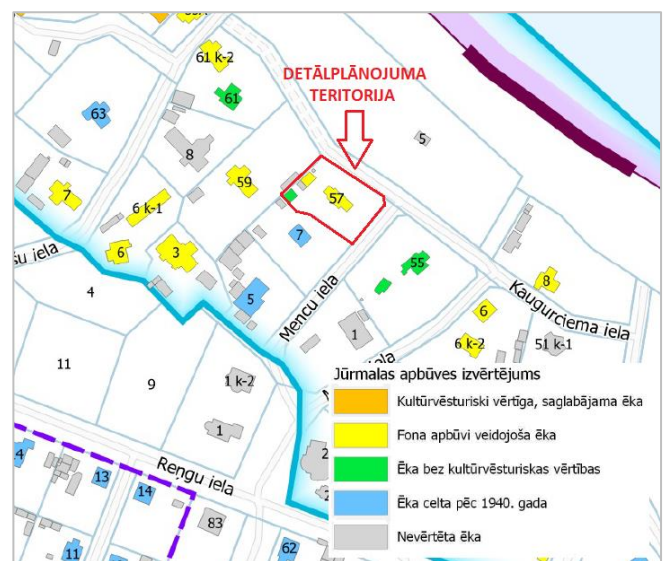


7. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijā esošajām ēkām ar kadastra apzīmējumiem 1300 019 1510 004, 1300 019 1510 003, 1300 019 1510 002, 1300 019 1510 005. Foto uzņemts 26.10.2023.

2018. gada 15. martā Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr. 122 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu" (protokols Nr.4, 41. punkts)⁸, ar minēto lēmumu tika uzsākta grozījumu izstrāde Teritorijas plānojumā, tajās skaitā Teritorijas plānojuma TIAN. Uz detālplānojuma izstrādes brīdi, 2023. gada augusta mēnesī ir noslēgusies Izstrādes stadijā esošā teritorijas plānojuma 5.0 redakcijas publiskā apspriešana. Laika posmā kopš Teritorijas plānojuma stāšanās spēkā līdz Izstrādes stadijā esošā teritorijas plānojuma 5.0 redakcijas izstrādei ir notikusi Jūrmalas apbūves pārvērtēšana. Atbilstoši Izstrādes stadijā esošā teritorijas plānojuma 5.0 redakcijas TIAN 7. pielikumam "Apbūves izvērtējums" neviena no Detālplānojuma teritorijā esošajām ēkām nav kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama būve, ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 002 ir fona apbūvi veidojoša ēka, ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 004 ir ēka bez kultūrvēsturiskas vērtības, ēkas ar kadastra apzīmējumiem 1300 019 1510 003 un 1300 019 1510 005 ir nevērtētas ēkas (skatīt 9. attēls).



8. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikuma "Jūrmalas apbūves izvērtējums".



9. attēls. Zkopējums no Izstrādes stadijā esošā teritorijas plānojuma, TIAN 7.pielikuma "Apbūves izvērtējums".

⁸ Turpmāk tekstā – Izstrādes stadijā esošais teritorijas plānojums

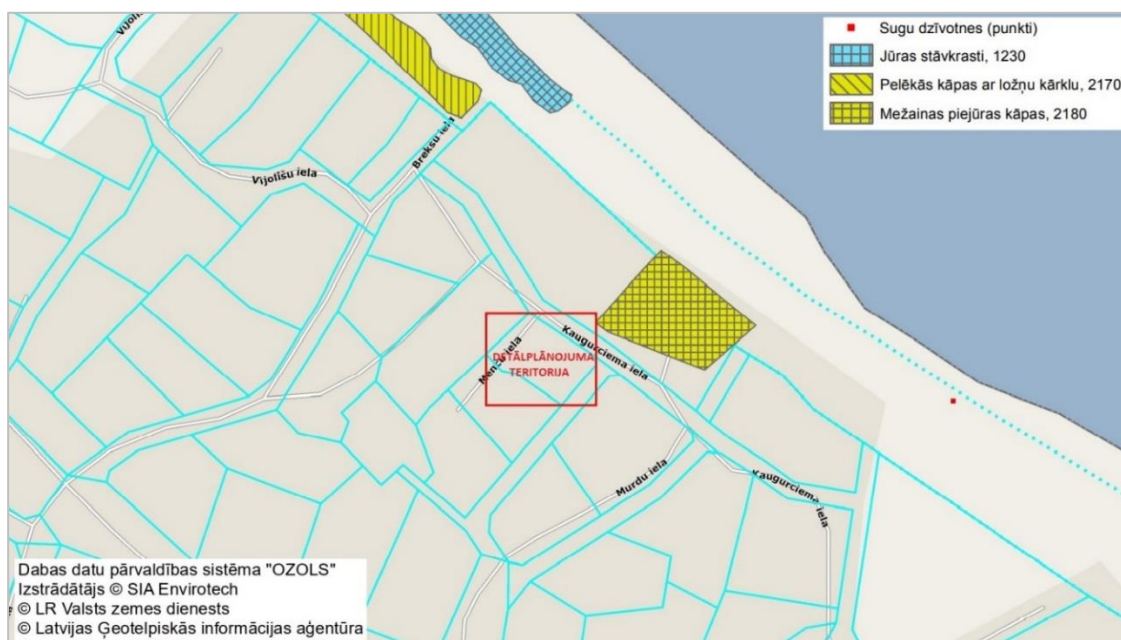
Detālpilānojuma teritorijas reljefs ir līdzens.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem, Detālpilānojuma teritorijā un tās tiešā tuvumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas. Attālums no Detālpilānojuma teritorijas līdz jūras pludmales augšējai daļai ir apmēram 60 metri.

Par Detālpilānojuma teritoriju 2023. gada 15. jūlijā ir sagatavots Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par mežu un virsāju, piejūras biotopu, zālāju, vaskulāro augu sugām⁹ (Sugu un biotopu atzinumu skatīt detālpilānojuma projekta II sējuma sadaļā Pielikumi). Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu Detālpilānojuma teritorijā netika konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas, īpaši aizsargājami biotopi vai citas bioloģiskas vērtības. Ņemot vērā, ka Detālpilānojuma teritorija ir apbūvēta un izmantota kā pagalmi, aizsargājamā biotopa veidošanās vai atjaunošanās nav iespējama.

Gar Detālpilānojuma teritorijas ziemeļu robežu, paralēli Kaugurciema ielai aug liela izmēra kļavas (skatīt 2.attēls). Atbilstoši SIA "Intra MTD" izstrādātajam Topogrāfiskajam plānam, minēto kļavu diametri ir robežās no 30 līdz 50 centimetriem. Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju un apsekojot Detālpilānojuma teritoriju dabā, secināms, ka Detālpilānojuma teritorijā neatrodas aizsargājami koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu būtu piemērojams aizsargājama koka statuss.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2023. gada 3. augustā pieejamo informāciju Detālpilānojuma 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 aizsargājamais biotops *Mežainas piejūras kāpas 2180* atrodas 15 metru attālumā no Detālpilānojuma teritorijas, Kaugurciema ielas pretējā pusē, tuvākā īpaši aizsargājamās sugu atradne atrodas aptuveni 180 metru attālumā, tuvākais īpaši aizsargājamais koks atrodas aptuveni 480 metru attālumā no Detālpilānojuma teritorijas (skatīt 10. attēls).



10. attēls. 03.08.2023. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas "OZOLS". Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>.

⁹ Turpmāk tekstā – Sugu un biotopu atzinums

Detālplānojuma teritorijā ir divas iebrauktuves – viena iebrauktuve no Kaugurciema ielas, kas atrodas 35 metru attālumā no Kaugurciema ielas un Mencu ielas krustojuma, otra iebrauktuve, kuras ieejas vārtu novietne atrodas Kaugurciema ielas un Mencu ielas redzamības trīsstūrī (skatīt 11. attēls).

Kaugurciema iela ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Detālplānojuma teritorijā pieguļošajai Kaugurciema ielas daļai ir grants segums, gājēju un velobraucēju celiņi nav izbūvēti (skatīt 11. attēls).

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Mencu iela ir E kategorijas iela. Mencu ielai ir grants segums, gājēju un velobraucēju celiņi nav izbūvēti (skatīt 12. attēls).



11. attēls. Skats uz Kaugurciema ielas un Mencu ielas krustojumā esošo iebrauktuvi Detālplānojuma teritorijā.
Foto uzņemts 21.08.2023.



12. attēls. Skats no Mencu ielas strupceļa uz Mencu ielu, Mencu ielas un Kaugurciema ielas krustojumu, Detālplānojuma teritorija attēlā kreisajā pusē. Foto uzņemts 21.08.2023.

Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli un gāzes apgādes tīkli.

Detālplānojuma teritorijā esošajai dzīvojamajai ēkai ir pieslēgums pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem, elektroapgādes tīkliem un elektronisko sakaru tīkliem. Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt "Inženiertopogrāfiskajā plānā", kas pieejams detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā "Pielikumi".

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma 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 pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.1237 ha	140101
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1237 ha	7311010100
Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucē to ekspluatāciju	0.0000 ha	061001

Detālplānojuma teritorija 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.

Detālplānojuma teritorijai noteikts esošs apgrūtinājums – *vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti* (apgrūtinājuma kods – 7314010603).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības 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”*.



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

4. tabula. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula 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). 	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1500 m ²	nav plānota zemesgabala sadalīšana
Maksimālais apbūves blīvums	15 % (atbilstoši TIAN 10.pielikumam)	15 %
Apbūves augstums	10 m	10 m

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS23 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS23 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
		6 m (dzīvojamās mājas palīgbūvei)
Maksimālā apbūves intensitāte	30 % (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 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. APKĀRTNES RAKSTUROJUMS, TUVUMĀ ESOŠĀS APBŪVES IZVĒRTĒJUMS UN BŪVAPJOMA ANALĪZE

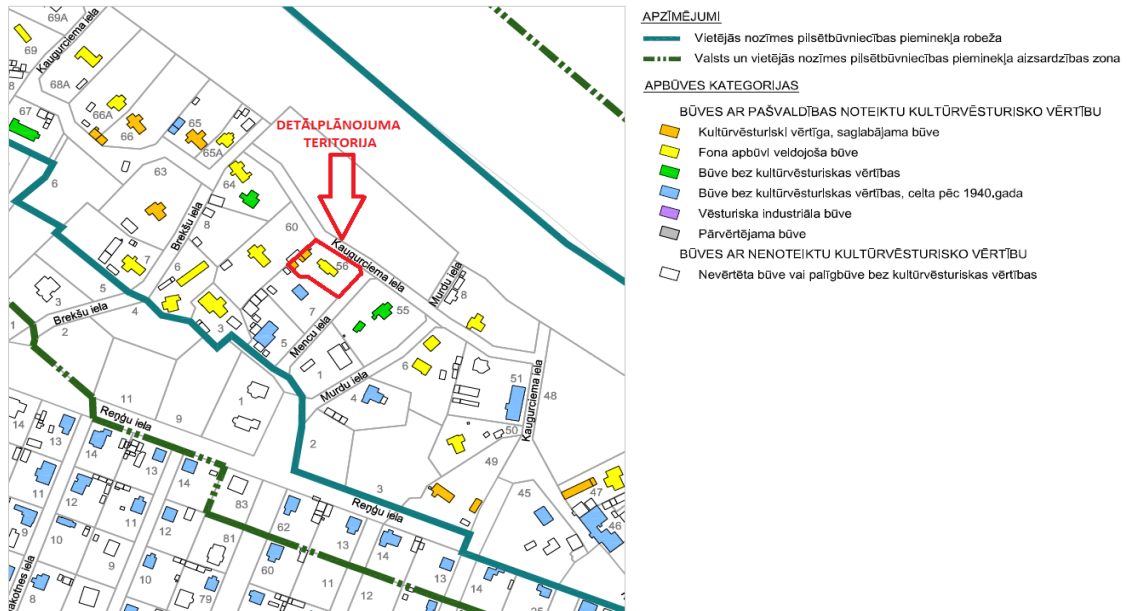
Detālplānojuma teritorija atrodas blīvas savrupmāju apbūves kvartālā, austrumu, dienvidu un rietumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas savrupmāju apbūve, ziemeļu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas ar kokiem un krūmiem aizaugusi teritorija, aiz kuras atrodas pludmale (skatīt 14. attēls).



14. attēls. Skats no Kaugurciema ielas uz Detālplānojuma teritorijas ziemeļu virzienā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1501. Foto uzņemts 21.08.2023.

Detālplānojuma teritorija atrodas Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības Nr. 6086)¹⁰ teritorijā un Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa aizsardzības zonā. Detālplānojuma teritorijas apkārtnē “Kauguru zvejniekiemā” apbūve ir izkļiedēta. Apbūves kvartālam, kur atrodas Detālplānojuma teritorija, nav raksturīgs iedibinātās būvlaides princips, ēkas izvietotas ainaviski brīvi. Lielākā daļa Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošās ēkas ir būves bez kultūrvēsturiskas vērtības vai fona apbūvi veidojošas būves (skatīt 15. attēls).

¹⁰ Turpmāk tekstā – “Kauguru zvejniekiems”



15. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikuma "Jūrmalas apbūves izvērtējums".

Detālplānojuma teritorijas tuvējā apkārtnē "Kauguru zvejniekiemā" Teritorijas plānojums pieļauj izvietot līdz 10 metriem augstas ēkas, dabā dominē 1,5 stāvus augstas ēkas (skatīt 16. attēls un 17. attēls).



16. attēls. Skats no Kaugurciema ielas un Mencas ielas krustojuma uz apbūvi Kaugurciema ielā 55. Foto uzņemts 21.08.2023.



17. attēls. Skats no Mencu ielas uz apbūvi Mencu ielā 7. Foto uzņemts 21.08.2023.

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās 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, ir veikta apjomu analīze, novērtējot Detālplānojuma teritorijai tuvumā esošo ēku būvapgoma rādītājus. Apjomu analīzē iekļautas Detālplānojuma teritorijai tuvākās apbūvētās zemes vienības un kvartālā esošās zemes vienības (skatīt 18. attēls).



18. attēls. Būvapjoma analizē iekļautās zemes vienības.

Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 819 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20 % apjoma palielinājumu (163.8 m³), Detālplānojuma teritorijā vienas ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 982.8 m³ (skatīt 5. tabula).

5. 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 55, Jūrmala	2590 m ²	1300 019 1517 001	2	533.0 m ³
B	Murdu iela 1, Jūrmala	1713 m ²	1300 019 1518 001	2	1097.0 m ³
C	Mencu iela 5, Jūrmala	1556 m ²	1300 019 1512 001	2	1054.0 m ³
D	Mencu iela 3, Jūrmala	1291 m ²	1300 019 1509 001	2	1605.0 m ³
E	Kaugurciema iela 59, Jūrmala	2693 m ²	1300 019 1508 001	1	407.0 m ³
F	Mencu iela 7, Jūrmala	1401 m ²	1300 019 1511 001	1	218.0 m ³
Kopā					4914.0 m ³
Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējais apbūves būvtilpums					819.0 m ³
20 % apjoma palielinājums					163.8 m ³
Vienas dzīvojamās ēkas iespējamais apbūves blīvums detālplānojuma teritorijā					982.8 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 nosaka esošās apbūves pārbūves 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" pilsēt būvniecisko struktūru.

Detālplānojuma risinājumi nosaka apbūves izvietojuma zonu, ko veido būvlaide, kas noteikta 3 metru attālumā no Kaugurciema ielas sarkanajām līnijām, 3 metru attālumā no Mencu ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija (skatīt Grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā izmantošana").

Detālplānojuma risinājumi pieļauj Detālplānojuma teritorijā esošo ēku pārbūves iespējas atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām. Ja nepieciešama Detālplānojuma teritorijā esošo ēku nojaukšana, tā veicama atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

Veicot esošo ēku pārbūvi, mainot esošās ēkas apbūves rādītājus, 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 būvprojoma analīze veiktajai būvprojoma analīzei ir informatīvs raksturs un tā atspoguļo 2023. gada augustā dabā esošo situāciju, tādēļ pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt jaunu būvprojoma analīzi, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai.

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

Detālplānojuma risinājumi saglabā Teritorijas plānojumā TIAN noteiktos apbūves rādītājus – maksimālais apbūves blīvums 15 %, maksimālā apbūves intensitāte 30 %, minimālā brīvā zaļā teritorija 60 %.

Lai Detālplānojuma teritorijā plānotā apbūve harmoniski iekļautos kopējā "Kauguru zvejniekciema" ainavā, izstrādājot ēku būvprojektus, īpaša vērība pievēršama izmantojamiem būvniecības materiāliem 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 ēkai ar jauno apjomu, telpisko veidolu jāiekļaujas apkārtējā kultūrvidē, neapdraudot pilsēt būvniecības pieminekļa vērtību. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas turpmākajā būvniecības procesā.

Ieejas vārtus, kas atrodas Kaugurciema ielas un Mencu ielas redzamības trīsstūrī, ir nepieciešams likvidēt, kā arī nākotnē šajā vietā jaunu vārtu izvietošana nav pieļaujama.

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, paredz iespēju saglabāt Detālplānojuma teritorijas vēsturisko pievadceļu no Kaugurciema ielas. Orientējošs pievadceļu izvietojums grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana". Pievadceļu izvietojums precizējams izstrādājot konkrētos būvprojektus.

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.

Atbilstošo Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai "Minimālais objektu apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits", minimālais autostāvvietu skaits vienai savrupmājai ir viena autostāvvietā, Detālplānojuma teritorija jānodrošina ar vismaz vienu autostāvvietu. 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.

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

Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Ja nepieciešama sakņu atsegšana, tās apklājam ar segumu, kas samazina izžūšanas intensitāti. Ja nepieciešams, koki jālaista. Ēku pārbūve veicama tādā veidā, lai tiktu saglabāti koki ar lielāku stumbra diametru.

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 ūdensnecaurlaidīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 63 %. Lietus ūdeņu apsaimniekošanas risinājumi nodrošina to, ka netiek apgrūtinātas esošās brauktuves.

Ņemot vērā, ka 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 Detālplānojuma teritorijā esošo ēku pārbūves rezultātā veidosies būtiska ietekme un citām apkārt esošajām dabas vērtībām. Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi un aizsargājamo augu sugu atradnes, Sugu un biotopu atzinumā netiek izvirzīti nosacījumi darbību veikšanai Detālplānojuma teritorijā.

Plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un neradīs nelabvēlīgas vides izmaiņas, Detālplānojuma risinājumu realizācija veicinās pievilcīgas vides veidošanos.

3. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

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 izmantošana” atspoguļotas esošās aizsargjoslas. Aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

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.

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 13. aprīļa tehniskajiem noteikumiem Nr. 30AT00-05/TN-49953 detālplānojuma aptverošajā 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. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo pieslēgumu pie centralizētā ūdensapgādes tīkla un būvju ūdensapgādi paredz no esošajām komunikācijām Kaugurciema ielā.

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

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

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma risinājumi paredz saglabāt esošo pieslēgumu pie centralizētajiem kanalizācijas tīkliem un sadzīves notekūdeņu novadīšanu paredz uz esošajām komunikācijām Kaugurciema ielā.

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 Teritorijas plānotā izmantošana".

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS "Gaso" 2023. gada 14. aprīļa nosacījumiem Detālplānojuma teritorijai gāzes apgāde iespējama no esoša sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Kaugurciema ielā.

Detālplānojuma risinājumi perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu, paredz iespēju izbūvēt gāzes pievadus ar spiedienu līdz 0,4 MPa. Izbūvējot gāzes pievadus uz īpašuma robežas nepieciešams paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni, nodrošinot tai pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

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 "Teritorijas plānotā izmantošana".

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Detālplānojuma izstrādes procesā tika pieprasīti nosacījumi detālplānojuma izstrādei no SIA "Tet", taču tie netika saņemti.

Līdz Detālplānojuma teritorijā esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1510 001 izvilks esošs SIA "Tet" kabelis no esošās kabeļu kanalizācijas Kaugurciema ielā.

Veicot turpmāku projektēšanu, ja nepieciešams, paredzēt papildu 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 faktorus, 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.