

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Slokas ielā 69, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 010 3901¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas domes 2023. gada 29. jūnija lēmumu Nr. 255 (protokols Nr. 7, 30. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Slokas ielā 69, 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, 39.2. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumus izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldības ceļus, 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 2451.2. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā kompleksai teritorijas apbūves iecerei, kas šo noteikumu izpratnē ir iecere veikt teritorijas apbūvi, funkcionāli sasaistot esošās un plānotās ēkas, būves un zemes vienības, ar vienotu publisko infrastruktūru, pārkārtojot zemes īpašuma robežas, pārkārtojot vai izbūvējot jaunu transporta vai inženiertehnisko infrastruktūru un veidojot vienotu teritorijas labiekārtojumu.

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_27852.

Detālplānojuma izstrāde veikta ievērojot:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjoslu likums";
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru kabineta 2012. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"⁵;

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 255

³ Turpmāk tekstā - Teritorijas plānojums

⁴ Turpmāk tekstā - TIAN

⁵ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240

- Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem"⁶;
- 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 valstspilsētas izstrādātos attīstības plānošanas dokumentus, kas attiecināmi un detālplānojuma risinājumiem.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir veikt Detālplānojuma teritorijas sadali, veidojot vienotu ielu tīklu Detālplānojuma teritorijā ar pieguļošo teritoriju ielu tīklu, nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu plānotajām zemes vienībām atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumam un TIAN.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Dubultos, teritorijā starp Slokas ielu, Salas ielu un Lielupi. Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 4,5 km attālumā dienvidrietumu virzienā no Jūrmalas valstspilsētas centra Majori.

Austrumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas vairākas daudzdzīvokļu mājas, ziemeļu, ziemeļrietumu un rietumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas savrupmāju apbūve.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3901, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, un kopējo platību 46437 m².

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

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	Subjekts	Statuss
1300 010 3902	Slokas iela 67, Jūrmala	Pašvaldība	Nekustamais īpašums
1300 010 3904	Salas iela 3904	Pašvaldība	Nekustamais īpašums
1300 010 3903	Salas iela 4, Jūrmala	Pašvaldība	Nekustamais īpašums
1300 010 4005	Lielupe	Pašvaldība	Valsts īpašumā uz likuma pamata
1300 010 3806	Slokas iela 73 A, Jūrmala	Fiziska persona	Nekustamais īpašums
1300 010 0122	Slokas iela 0122	Pašvaldība	Nekustamais īpašums

⁶ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 628

⁷ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 574



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

Detālpilānojuma teritorijai 0.8963 ha platībā ir noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – komercdarbības objektu apbūve (kods 0801), un 3.7474 ha platībā noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001).

Detālpilānojuma teritorijai ir neregulāra forma. Teritorijas reljefs ir līdzens.

Pašlaik Detālpilānojuma teritorijā notiek saimnieciskā darbība un teritorija tiek apsaimniekota. Lielu Detālpilānojuma teritorijas daļu veido asfaltēti un bruģēti laukumi, atsevišķās vietās sastopams zālājs un atsevišķi augoši koki. Detālpilānojuma teritorija ir apbūvēta (skatīt 2. attēls līdz 5. attēls).



2. attēls. Skats uz Detālpilānojuma teritorijas centrālo daļu.



3. attēls. Skats uz Detālpļānojuma teritorijas rietumu daļu.



4. attēls. Skats uz Detālpļānojuma teritorijas austrumu daļu.



5. attēls. Skats uz Detālpļānojuma teritorijas dienvidaustrumu daļu.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma teritorijā atrodas divdesmit ēkas (skatīt 1. tabulu). Ēkās notiek saimnieciskā darbība.

2. tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv. Informācija iegūta 2023.21.12.

Būves kadastra apzīmējumi	Adrese	Ēkas nosaukums	Apbūves laukums	Apbūves blīvums
1300 010 3901 001	Slokas iela 69 k-5, Jūrmala	garāža	727.7 m ²	
1300 010 3901 002	Slokas iela 69 k-7, Jūrmala	darbnīca	253.8 m ²	
1300 010 3901 003	Slokas iela 69 k-9, Jūrmala	garāža	574.4 m ²	
1300 010 3901 004	Slokas iela 69 k-6, Jūrmala	garāža	1931.6 m ²	
1300 010 3903 001	Slokas iela 69, Jūrmala	administratīvā ēkā	291.6 m ²	
1300 010 3903 002	Slokas iela 69 k-2, Jūrmala	katlu māja	673.6 m ²	
1300 010 3903 003	Slokas iela 69 k-3, Jūrmala	mehāniskā darbnīca	643.1 m ²	
1300 010 3903 004	Slokas iela 69 k-8, Jūrmala	autoremontdarbnīca	575.5 m ²	
1300 010 3903 005	Slokas iela 69 k-10, Jūrmala	garāža	377.8 m ²	
1300 010 3903 006	Slokas iela 69 k-12, Jūrmala	saimniecības ēka	60.0 m ²	
1300 010 3903 007	Slokas iela 69 k-4, Jūrmala	garāža	257.7 m ²	
1300 010 3903 008	Slokas iela 69 k-11, Jūrmala	mehāniķu ēka	26.0 m ²	
1300 010 3903 009	-	ielas tualete	35.5 m ²	
1300 010 3903 010	Slokas iela 69 k-13, Jūrmala	dispečeru dienests	215.1 m ²	
1300 010 3903 012	Slokas iela 69 k-17, Jūrmala	sūkņu stacija	29.6 m ²	
1300 010 3903 013	Slokas iela 69 k-15, Jūrmala	degvielas uzpildes stacija	21.2 m ²	
1300 010 3903 014	Slokas iela 69 k-18, Jūrmala	automašīnu stāvvietas-garāža	272.5 m ²	
1300 010 3903 015	Slokas iela 69 k-16, Jūrmala	sporta paviljons	106.1 m ²	
1300 010 3903 016	Slokas iela 69 k-1, Jūrmala	mācību korpuss	250.0 m ²	
1300 010 3903 017	Slokas iela 69 k-14, Jūrmala	angārs-automašīnu mazgātuve	455.6 m ²	
kopā:			7751.4 m ²	16.69 %

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2023. gada 20. decembrī pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi. Dienvidu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas īpaši aizsargājama biotops *Upju straujtes un dabiski upju posmi 3260*, apmēram 40 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas atrodas īpaši aizsargājama biotops *Mežainas piejūras kāpas 2180*. Detālplānojuma teritorijas ziemeļaustrumu daļā atrodas aizsargājams koks (dižkoks) Parastais ozols *Quercus robur* (ID 7558). Aizsargājams koks (dižkoks) Parastais ozols *Quercus robur* (ID 7556) atrodas arī Detālplānojuma teritorijai blakus esošajā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3902. Ņemot vērā, ka aizsargājams ir ne tikai pats dižkoks, bet arī teritorija zem koka vainaga un 10 metru josla ap koka vainagu, Detālplānojuma teritorijā atrodas arī daļa no blakus zemes vienībā esošā dižkoka īpaši aizsargājamās dabas teritorijas (skatīt 6. attēls). Aizsargājamo koku (dižkoku) vispārējās aizsardzības prasības nosaka Ministru

kabineta 2010. gada 16. marta noteikumi Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi".



6. attēls. 2023.20.12. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas "OZOLS". Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Lai precizētu minēto dižkoku koordinātas, 2024. gada februāra mēnesī sertificēts mērnieks apsekojis teritoriju dabā. Teritorijas apsekošanas laikā mērnieks fiksējis Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošo dižkoku koordinātas. Pēc koordinātu precizēšanas secināts, ka tās neatbilst Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” pieejamajām minēto dižkoku koordinātām. Dižkoki ar precīzām to koordinātām attēloti Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana un galvenie izmantošanas aprobežojumi".



7. attēls. Dižozols (ID 7556). Koordinātas x = 312013,01;
y = 485909,01. Foto uzņemts 29.02.2024.



8. attēls. Dižozols (ID 7558). Koordinātas
x = 311979,21; y = 485963,12. Foto uzņemts 29.02.2024.



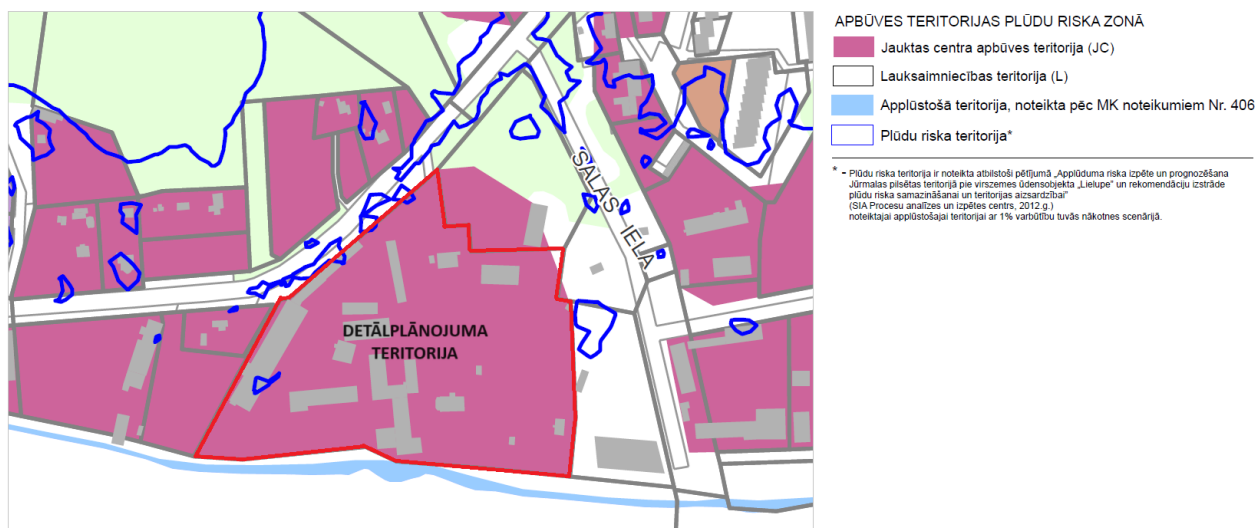
9. attēls. Detālpilānojuma teritorijas tuvumā esošs dižozols., koordinātas x = 311976,48; y = 485995,08. Foto uzņemts
29.02.2024.

Detālpilānojuma teritorijā, minēto dižkoku aizsardzības zonās dabā atrodas piebraucamie ceļi, asfaltēti un bruģēti laukumi, inženierkomunikāciju koridori un būve ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3903 013.

2022. gadā SIA "Ģeo" Detālplānojuma teritorijā ir veicis ģeotehnisko izpēti un sagatavojis par to pārskatu⁸ (skatīt "Pārskats par ģeotehnisko izpēti projektējamai apbūvei Slokas ielā 69, Jūrmalā", kas pieejams detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā "Pielikumi"). Saskaņā ar Ģeotehnisko izpēti no ģeotehniskā viedokļa būvniecības apstākļi Detālplānojuma teritorijā ir daļēji labvēlīgi būvniecībai. Ģeotehniskā uzbūve izpētes Detālplānojuma teritorijā vērtējama kā sarežģīta. Detālplānojuma teritorijā konstatētas vājas noturības gruntis – uzbērtas gruntis (ĢTE – 1'''' un 1'''), smilšaina kūdra (ĢTE – 3) un ļoti irdena smalka smilts, dūņas (ĢTE – 7''''d). Šim grunts tipiem piemīt lielas deformēšanās un saspiežamības īpašības.

Saskaņā ar Ģeotehnisko izpēti gruntsūdens līmenis 2022. gada jūlija mēnesī ir bijis 1,05 līdz 1,1 metru dziļumā no zemes virsmas jeb pie absolūtās augstuma atzīmes LAS 0,75 līdz 0,8 metri v.j.l.. Maksimālais gruntsūdens līmenis sagaidāms līdz 0,4 metriem augstāks par konstatēto. Pēc ģeotehnisko datu informācijas gruntsūdens līmenis nav agresīvs pret W₄ markas betonu no parastā portlandcementsa (LVS EN 206:20104 (E)).

Detālplānojuma teritorijā atrodas plūdu riska teritorija, kas noteikta pētījumā "Applūsuma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta "Lielupe"" (SIA "Procesu izpētes un analīzes centrs", 2012. gads). Plūdu riska teritorija atrodas nelielā Detālplānojuma teritorijas dienvidrietumu daļā, un daļēji sakrīt ar ēkas, kadastra apzīmējums 1300 010 3901 004, atrašanās vietu (skatīt 10. attēls). Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra "Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti" applūstošās teritorijas Detālplānojuma teritorijā neatrodas, applūstošās teritorijas atrodas aiz Detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas (skatīt 11. attēls).



10. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Plūdu riska teritorijas".

⁸ Turpmāk tekstā – Ģeotehniskā izpēte



11. attēls. Izkopējums no Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra “Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes”. Avots:

<https://geodata.lv/gmc.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8cee7f5e1e26458bbc23275bd79a6ec2>

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

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
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	4.6437 ha	7311010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0015 ha	7312030100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1355 ha	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļi līniju	0.0575 ha	7312050201
Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	4.6437 ha	7311090900
Aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0587 ha	7313080300
Stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.2678 ha	7311090700

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 teritorijas dienvidaustrumu daļā atrodas dziļurbums, kuram noteikta 30 metru aizsargjsola (stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu). Detālplānojuma risinājumi perspektīvā paredz šī urbuma likvidāciju

(tamponēšanu). Šo darbu veikšanai, tāpat kā jaunu dziļurbumu ierīkošanai, ir nepieciešama Latvijas vide, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra izdota licence, kas nozīmē, ka šos darbus ir tiesīgas veikt tikai licencētas sabiedrības.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt "Topogrāfiskajā plānā", kas pieejams detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā "Pielikumi".

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta spiedkanalizācija, kas pievienota pilsētas centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli, elektroapgādes tīkli, elektroniskie sakaru tīkli, lietus kanalizācija.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās Slokas ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēties ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli, gāzes apgādes tīkli.

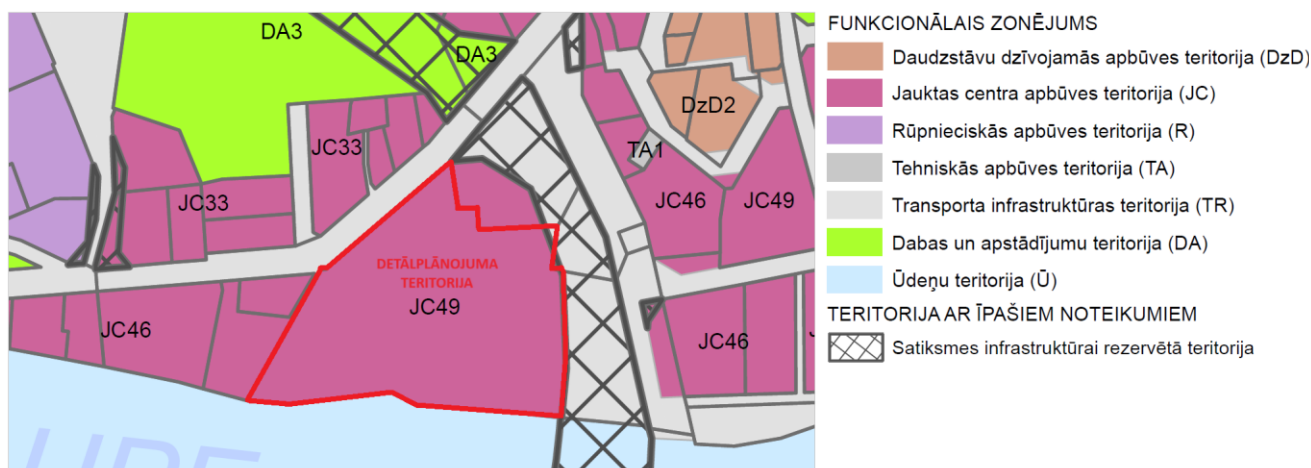
Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Slokas ielas. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN Slokas iela ir C kategorijas iela – iela caur apbūvētu teritoriju, kas kalpo tranzītsatiksmei un pilsētas daļu savienošanai. Slokas ielā ir izbūvēts asfalta segums un gājējiem paredzēta ietve. Slokas ielā satiksme tiek organizēta divos virzienos – pa vienai braukšanas joslai katrā virzienā. Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā posmā Slokas ielas sarkano līniju platums ir 31 metrs.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Slokas ielas posmā atrodas sabiedriskā transporta pietura "Salas iela". No šīs pieturas, izmantojot Jūrmalas valstspilsētas sabiedrisko transportu, ir iespējams sasniegt citus Jūrmalas valstspilsētas rajonus, tādā veidā ir nodrošināta Detālplānojuma teritorijas ērta sasniedzamība, izmantojot ne tikai automašīnu, bet arī sabiedrisko transportu.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC 49) (skatīt 12. attēls).

Teritorijas plānojuma TIAN 2038. punkts nosaka, ka "Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem".



12. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums"

Jauktas centra apbūves teritorijas (JC49) galvenais izmantošanas veids ir noteikts Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.49.2., apbūves parametri noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 2053. punktā (skatīt 4. tabula).

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

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC49 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); ▪ Rindu māju apbūve (11005); ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); ▪ Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti, pārvaldes objekti, konferenču zāles; ▪ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti, tehniska rakstura pakalpojumu objekti; ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti, kempingi; ▪ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti; ▪ Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti; ▪ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti; ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti; ▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas; ▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja; ▪ Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārās prakses, mājdzīvnieku viesnīcas, dzīvnieku patversmes, ēkas dzīvnieku turēšanai; ▪ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.
Teritorijas papildizmantošanas veidi	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1500 m ²
Maksimālais apbūves blīvums	40 %
Apbūves augstums	20 m
Maksimālā apbūves intensitāte	200 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)
Minimālā brīvā zaļā teritorija	30 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)
Apbūves stāvu skaits	5 stāvi

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz jaunas dzīvojamās telpas attīstību Jūrmalā, veidojot jaunas zemes vienības un sniedzot risinājumus par apbūves veidošanas principiem. Ņemot vērā detālplānojuma teritorijas izvietojumu un Teritorijas plānojuma nosacījumus, nekustamā īpašuma

īpašnieks daļā Detālplānojuma teritorijas plāno realizēt savrupmāju apbūvi, rindu māju apbūvi un daudzdzīvokļu māju apbūvi, tādējādi radot iespēju plānot esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai efektīvāku un racionālāku teritorijas attīstību, kas balstīta uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi.

Detālplānojuma risinājumi detalizē Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un aprobežojumus plānotajās zemes vienībās no Nr. 2 līdz Nr. 10, plānotajā zemes vienībā Nr. 1 tiek saglabāta esošā izmantošana.

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājums paredz nekustamā īpašuma sadalīšanu desmit zemes vienībās, no kurām astoņas zemes vienības (zemes vienības no Nr. 1. līdz Nr. 8) tiek plānotas dzīvojamo māju un pakalpojuma objektu apbūvei (funkcionālais zonējums – Jauktas centra apbūves teritorija (JC) apakšzonējums JC49), divas zemes vienības (zemes vienības Nr. 9 un Nr. 10) tiek paredzētas transporta infrastruktūras attīstībai un ārējo inženierkomunikāciju izbūvei (funkcionālais zonējums – Transporta infrastruktūras teritorija (TR)). (Skatīt I Sējuma Grafiskās daļas sadaļu – Teritorijas plānotā izmantošana)

Plānoto zemes vienību platības atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 2053. punkta prasībām, kas nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija (JC49) ir 1500 m². Noteikumi Nr. 240 11.1. punkts nosaka, ka prasības par zemes vienību minimālo platību nav attiecināmas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai (skatīt 5. tabula).

5. tabula. Plānotās zemes vienības, to platība un funkcionālais zonējums

Zemes vienības Nr.	Projektējamo zemes vienību platības*	Funkcionālā zona	
		nosaukums	kods
1.	28709 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
2.	3439 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
3.	3000 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
4.	1600 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
5.	1600 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
6.	1510 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
7.	1604 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
8.	1601 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC49
9.	1674 m ²	Transporta infrastruktūras teritorija	TR
10.	1701 m ²	Transporta infrastruktūras teritorija	TR

Piezīme: *Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektēto zemes vienību platības var tik tikt precizētas

Izstrādājot zemes ierīcības projektu, ir iespējama turpmāka jaunizveidoto zemes gabalu sadalīšana un apvienošana, izņemot situācijas, kad, lai nodrošinātu piekļuvi jaunizveidotajām zemes vienībām, nepieciešams izveidot jaunu ielu, tad šādos gadījumos nepieciešams izstrādāt jaunu detālplānojumu.

2.2. APBŪVES TERITORIJAS

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves rādītāji noteikti saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma TIAN.

Detālplānojuma risinājumi detalizē Teritorijas plānojumā noteiktos apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu jaunizveidotajiem zemes gabaliem no Nr. 2 līdz Nr. 8 (skatīt 6. tabula), jaunizveidotajam zeme gabalam Nr. 1 tiek saglabāta atļautā izmantošana un apbūves rādītāji, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma TIAN (skatīt 4. tabula) Zemes vienībā Nr. 1 izstrādājams jauns detālplānojums, ja apbūve tiek plānota augstāka par 3,5 stāviem.

6. tabula. Detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana jaunizveidotajiem zemes gabaliem no Nr. 2 līdz Nr. 8

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC49 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana jaunizveidotajos zemes gabalos Nr. 2 un Nr. 3	Funkcionālajā zonā JC49 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana jaunizveidotajos zemes gabalos no Nr. 4 līdz Nr. 8
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rindu māju apbūve (11005); ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); ▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja; ▪ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti (12002):Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti, tehniska rakstura pakalpojumu objekti; ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmitināšanas objekti, kempingi; ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rindu māju apbūve (11005); ▪ Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.
Teritorijas papildizmantošanas veidi	nenosaka	
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)	1500 m²	
Maksimālais apbūves blīvums	40 %	
Apbūves augstums	20 metri	12 metri
Maksimālā apbūves intensitāte	200 % <i>(atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)</i>	106 % (savrupmāju apbūvei) 120 % (rindu māju apbūvei) <i>(atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)</i>
Minimālā brīvā zaļā teritorija	30 % <i>(atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)</i>	
Apbūves stāvu skaits	5 stāvi	2,5 stāvi (savrupmāju apbūvei) 3 stāvi (rindu māju apbūvei)

Detālplānojuma risinājumi nosaka būvlaidi 6 metru attālumā no Slokas ielas sarkanajām līnijām, ievērojot Grafiskās daļas karti "Teritorijas plānotā izmantošana un galvenie teritorijas aprobežojumi". Slokas ielas sarkano līniju un būvlaides teritorijā pieļaujama esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3901 003 atjaunošana nepalielinot esošos būves apjoma rādītājus, ja būve ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3901 003 tiek demontēta, jaunā apbūve izvietojama ievērojot Slokas ielas būvlaidi. Būvlaide no plānotā Jaundubultu tilta sarkanajām līnijām tiek noteikta 6 metru attālumā no sarkanajām līnijām. Jaundubultu tilta savienojums no Ventspils šoseja līdz Strēlnieku prospektam atbilst C kategorijas ielai.

Apbūves līnija 4 metru attālumā no jaunizveidoto zemes gabalu robežām, taču ievērojams noteikums, ka ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieta ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Apbūves līnijas attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums. Aizsargājama koka (dižkoka) teritorijā aizliegts izvietot jaunu apbūvi.

Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

Atbilstoši Ģeotehniskajai izpētei būvniecības laikā nepieļaut tiešā pamatu tuvumā smilšaino grunšu uzirdināšanu, uzirdināšanas gadījumā, noblīvēt tās līdz projektā paredzētajam blīvumam, nepieļaut caursalšanu zem pamata pēdas visās būvniecības vietās, kur Ģeotehniskajā izpētē doti caursalšanas dziļumi konkrētam gruntam tipam, konkrētā vietā.

Detālplānojuma teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

Lai varētu realizēt Detālplānojuma teritorijas attīstības ieceri, pieļaujama Detālplānojuma teritorijā esošo ēku nojaukšana un/vai pārbūve atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

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. Atkritumu konteineri izvietojami katrā jaunizveidotajā zemes vienībā, ņemot vērā jaunizveidotās zemes vienības apbūves tipu un lietošanas mērķi, atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam. Pašreiz Lokālplānojuma teritorijai tuvākais dalīto atkritumu šķirošanas punkts atrodas Slokas ielā 65 k-2, Jūrmalā, apmēram 190 metru attālumā (pa gaisu mērot) no Lokālplānojuma teritorijas.

2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz divas zemes vienības (zemes vienības Nr. 9 un Nr. 10) izdalīt transporta infrastruktūras attīstībai. Abas zemes vienības paredzētas jaunas ielas (Plānotā iela - Mazā Slokas iela) izveidei, kas piekļaujas Slokas ielai un ar to veido "T" veida krustojumu.

Piekļūšanu Detālplānojuma teritorijā jaunizveidotajām zemes vienībām paredzēts nodrošināt no esošā pašvaldības nozīmes ceļu (ielu) tīkla. Piekļūšana jaunizveidotajai zemes vienībai Nr. 1 tiek

nodrošināta no pašvaldības ielas – Slokas ielas un Plānotās ielas, piekļūšana jaunizveidotajām zemes vienībām no Nr. 2 līdz Nr. 8 tiek nodrošināta no Plānotās ielas.

Plānotā iela paredzēta kā E kategorijas iela ar divvirzienu kustību. Plānotās ielas sarkano līniju platums jaunizveidotās zemes vienības Nr. 10 teritorijā ir 12 metri, sarkano līniju platums jaunizveidotās zemes vienības Nr. 9 teritorijā ir 12 metri un 10 metri. Plānotās A ielas brauktuves platums ir 5,5 metri, jaunizveidotās zemes vienības Nr. 10 teritorijā plānots izbūvēt gājēju ietvi. Plānotajā A ielas daļā, kur ietve nav izbūvēta, ieteicams izvietot ceļa zīmi Nr. 533 – dzīvojamā zona (Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumi Nr. 279 “Ceļu satiksmes noteikumi”), tādā veidā ierobežojot braukšanas ātrumu un šo ielas daļu veidojot kā “dalītas ielas telpu”. Dzīvojamā zonā ieteicams izbūvēt ātrumu mierinošus satiksmes organizācijas līdzekļus – sašaurinājumus, saliņas, šķēršļus u.c..

Plānotās ielas galā (zemes vienība Nr. 9) ir paredzēts izbūvēt apgriešanās laukumu 12 x 12 metru platumā.

Lai noteiktu iespējamo Detālplānojuma teritorijas attīstības ietekmi uz transporta infrastruktūru, veikti Detālplānojuma teritorijas apbūves radītās transporta plūsmas aprēķini, realizējot attīstība ieceri pilnā apjomā (skatīt 7. tabula).

Realizējot Detālplānojuma teritorijas attīstības ieceri pilnā apjomā iespējama divu daudzdzīvokļu māju būvniecība, ar kopējo dzīvokļu skaitu – aptuveni 120 dzīvokļi, no kuriem aptuveni 60 dzīvokļi ar platību līdz 70 m² un aptuveni 60 dzīvokļi ar platību virs 70 m², piecu rindu māju būvniecība, kur katrai rindu mājai ir divas sekcijas un kopējais dzīvokļu skaits – 10 dzīvokļi.

7. tabula. Prognozējamais apbūves radītais transporta plūsmas pieaugums Detālplānojuma teritorijā, realizējot attīstības ieceri pilnā apjomā.

Atļautā izmantošana	Aprēķina vienība	Stāvvietu skaits uz 1 dzīvokli*	Kopējais dzīvokļu skaits	Kopējais papildus stāvvietu skaits uz 10 dzīvokļiem**	Kopējais automašīnu skaits
Rindu māja	Dzīvoklis	1	10	-	10
Daudzdzīvokļu māja	Dzīvoklis ar platību līdz 70 m ²	1	60	6	66
Daudzdzīvokļu māja	Dzīvoklis ar platību virs 70 m ²	1,5	60	6	96
Kopā:			130	12	172
*automašīnu skaits norādīts atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai;					
** automašīnu skaits uz vienu papildus aprēķina vienību noteikts atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai					

Lielākā transporta plūsma no Detālplānojuma teritorijas uz Slokas ielu prognozējama rīta stundās no plkst. 7:30 līdz 9:30 virzienā uz Jūrmalas valstspilsētas centru, uz Detālplānojuma teritoriju – vakaros no plkst. 17:00 līdz 19:00. Pieņemot, ka maksimumstundās no Detālplānojuma teritorijas izbrauc vai iebrauc 70 % no kopējās transporta kapacitātes (172 automašīnas), apkārtējo ielu un ceļu tīklu satiksmes intensitāte palielinās par 120 automašīnām divās stundās, apmēram 60 automašīnām vienā maksimumstundā.

Veiktais aprēķins ir orientējošs un atspoguļo maksimālo apbūves variantu Detālplānojuma teritorijā. Ņemot vērā Detālplānojuma risinājumus noteiktos teritorijas atļautos izmantošanas veidus

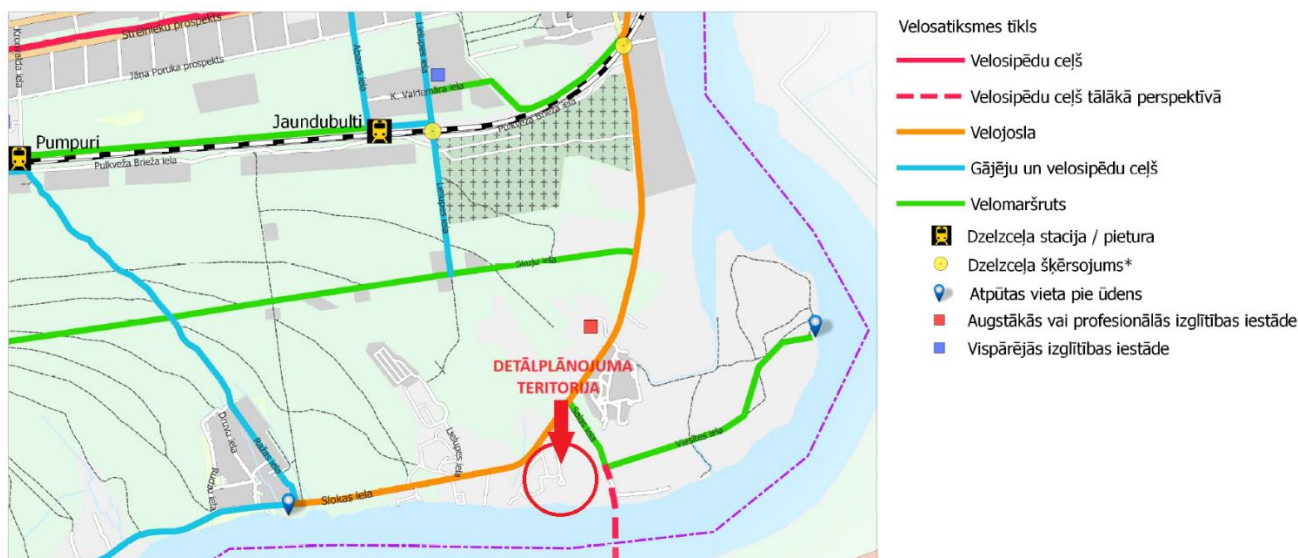
jaunizveidojamajiem zemes gabaliem, Detālplānojuma teritorijā ir iespējami arī citi attīstības scenāriji, kuriem atbilstoši prognozējamo automašīnu skaits var būt arī ievērojami mazāks. Piemēram, Detālplānojuma teritorijā realizējot piecu savrupmāju un divu rindu māju ar piecām sekcijām būvniecību (kopumā 15 dzīvokļi), prognozējamais transporta plūsmas pieaugums būtu 15 automašīnas.

Detālplānojuma risinājumi paredz, ka jaunizveidojamajā zemes gabalā Nr. 1 satiksmes intensitāte nepalielinās, jo tiek saglabāta zeme gabalā esošā izmantošana un detālplānojuma risinājumi tiešā veidā neattiecas uz šo zemes vienību.

Detālplānojuma risinājumi Detālplānojuma teritorijā neparedz tādu objektu izvietojumu, kuru dēļ varētu rasties būtiski traucējumi citiem satiksmes dalībniekiem, kā arī nozīmīga cita negatīva ietekme transporta infrastruktūrai.

Tematiskajā plānojumā "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija", kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. oktobra lēmumu Nr. 527 "Par tematiskā plānojuma "Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija" apstiprināšanu" (protokols Nr. 15,74.punkts)⁹ paredzēts izbūvēt jaunu gājēju un velosipēdu ceļu Slokas ielas posmā no Ražas ielas līdz Rubeņu ielai (13. attēls).

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorijas attīstības koncepcija nav saistīta ar tādu teritorijas izmantošanu, kas varētu izteikti palielināt velosipēdu skaitu, kā arī Detālplānojuma teritoriju nešķērso velosatiksmes tīkls, nav paredzams, ka Detālplānojuma teritorijai attīstoties atbilstoši detālplānojuma projekta risinājumiem, būtiski palielināsies velosatiksmes intensitāte.



13. attēls. Izkopējums no Jūrmalas velosatiksmes koncepcijas.

Detālplānojuma teritorijā realizējot dzīvojamo un/vai pakalpojuma objektu būvniecību, sagaidāms, kas gājēju plūsma galvenokārt pieaugs Detālplānojuma teritorijas iekšienē kā arī Slokas ielas posmā līdz sabiedriskā transporta pieturvietām, kas atrodas apmēram 40 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas. Ņemot vērā, ka Slokas ielā ir izbūvēta gājēju ietve, kā arī Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Slokas ielas posmā ir izbūvēta gājēju pāreja, nav sagaidāms, ka gājēju plūsmas pieaugums varētu negatīvi ietekmēt citus satiksmes dalībniekus.

⁹ Turpmāk tekstā – Jūrmalas velosatiksmes attīstības koncepcija

Detālplānojuma risinājumi paredz autostāvvietas izvietot tajā pašā būvē, vai uz tās pašas zemes vienības, kuras izmantošanai tās nepieciešamas. Autostāvvietas Detālplānojuma teritorijā projektējamas saskaņā ar LVS 190-7 "Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi".

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma 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.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums" Detālplānojuma teritorijas austrumu robežai pieguļ Satiksmes infrastruktūrai rezervēta teritorija (TIN112) (skatīt 12. attēls). Atbilstoši Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijai 2010.-2030. gadam, kas apspirināta ar Jūrmalas domes 2010. gada 16. decembra lēmumu Nr. 825 un aktualizēta ar Jūrmalas domes 2023. gada 25. maija lēmumu Nr. 190, minētajā Satiksmes infrastruktūrai rezervētajā teritorijā (TIN112) ir plānota jauna tilta būvniecība pār Lielupi. Ņemot vērā, ka pašreiz jaunā tilta pār Lielupi tehniskā projekta izstrāde nav uzsākta un nav pieejami nekādi tehniskie parametri, kā arī nav zināms, kad darbs pie tehniskā projekta izstrādes varētu sākties, nav iespējams noteikt precīzu plānotā satiksmes mezgla ietekmes lielumu uz Detālplānojuma teritoriju un sniegt konkrētus tehniskus risinājumus tās mazināšanai uz Detālplānojuma teritoriju. Perspektīvā, trokšņa līmeņa mazināšanai no plānotās satiksmes infrastruktūras teritorijas, Detālplānojuma teritorijā plānots izvietot skaņu slāpējošas barjeras.

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 izmantošana un galvenie izmantošanas aprobežojumi". 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.

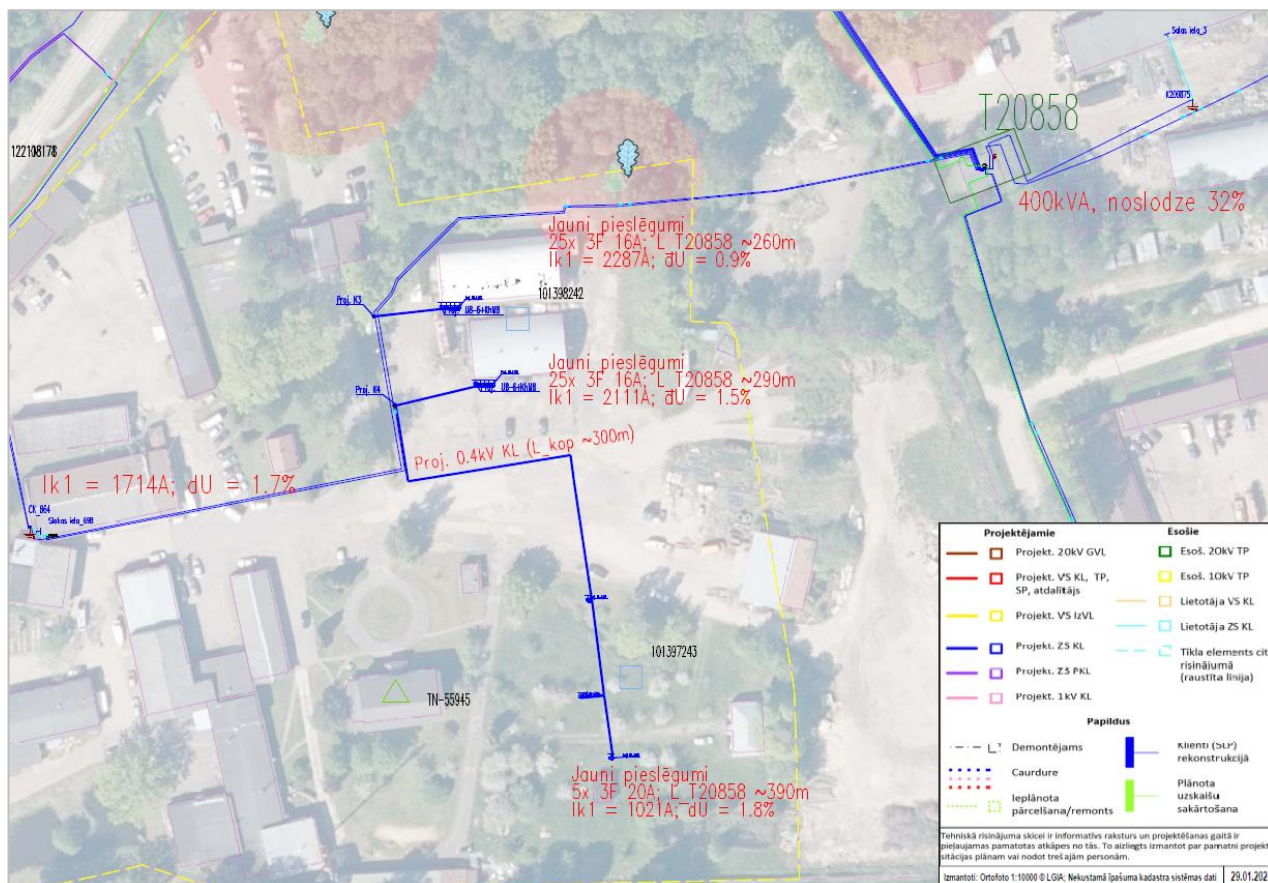
Detālplānojuma risinājumi paredz orientējošas novietnes inženierkomunikāciju izbūvei.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2023. gada 14. jūlija nosacījumiem Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 2023. gada 14. jūlija nosacījumu 2.3. punktā minētajam, 2024. gada 30. janvārī ir saņemti tehniskie noteikumi "Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības" Nr. 101397243. Atbilstoši AS "Sadales tīkls" tehniskajiem noteikumiem Nr. 101397243 perspektīvā elektroenerģijas patērētāju slodze vienai zemes vienībai vidēji varētu sasniegt 12.87kW/20A, tas ir, kopējā nepieciešamā vienlaicīgā maksimālā slodze piecām zemes vienībām var sasniegt 64.35kW/100A. Nepieciešamās slodzes iespējams precizēt turpmākajā būvniecības procesā.

Atbilstoši 2024. gada 30. janvārī ir saņemtajiem tehniskajiem noteikumiem "Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības" Nr. 101397243, Detālplānojuma teritoriju paredzēts nodrošināt ar elektroapgādi, pieslēdzoties transformatoram TP20858 (skatīt 14. attēls). Detālplānojuma risinājumi paredz vietu 0,4 kV elektrotīklu izbūvei ielu sarkano līniju robežās ar ievadiem līdz katrai zemes vienībai, paredzot orientējošas vietas elektrosadales skapjiem. 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.



14.attēls. Elektroapgādes shēma atbilstoši AS "Sadales tīkli" 2024.20.01. izsniegtajiem nosacījumiem Nr. 101397243

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr.253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi".

Ir pieļaujama esošo elektroietaišu pārvietošana un/vai demontāža. 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.

Aizsargjoslu teritorijās ievērojami Aizsargjoslu likumā noteiktie aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem (Aizsargjoslu likuma 35. pants un 45. pants).

Elektrotīklu ekspluatācijā un drošības nodrošināšanai, vides un cilvēku aizsardzībai ievērojami Ministru Kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumu Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 3., 8. līdz 11. punkts.

Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādas darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

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

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".

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Atbilstoši SIA "Tet" 2024. gada 15. janvāra nosacījumiem Nr. PN-289023 Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā teritorijā Slokas ielā, atrodas SIA "Tet", elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkli ar atbilstošiem pievadiem ēkām un teritorijām. Detālplānojuma teritorijā atrodas SIA "Tet" piekārti elektronisko sakaru sadales kabeļa inženiertīkli ar atbilstošiem iekārtiem tīkla elementiem. Detālplānojuma teritorijā esošajā ēkā atrodas elektronisko sakaru vietējais kross.

Ir pieļaujama esošo elektronisko tīklu pārvietošana un/vai demontāža. Gadījumā, ja ir nepieciešama SIA "Tet" esošo sakaru tīkla pārvietošana/pārbūve/demontāža, tad paredzēt to pārvietošanu/pārbūvi vai demontāžu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem. Saskaņā ar Elektronisko sakaru likuma 30. panta 7. daļu, elektronisko sakaru tīklu pēc nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja prasības pārvieto par attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieka vai valdītāja līdzekļiem.

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju izbūvēt elektronisko sakaru inženiertīklus jaunveidojamās ielas sarkanajās līnijās. Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma" attēlots kabeļu kanalizācijas perspektīvais izvietojums.

Sakaru komunikāciju akas, trases, pievadi izvietojamas sarkano līniju robežās, zaļajā zonā vai zem gājēju ietves, ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas.

Inženierkomunikāciju trases, būves un citas virszemes / pazemes komunikāciju elementu konstrukcijas paredzēt ārpus elektronisko sakaru komunikāciju aizsardzības joslas.

Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā.

Elektronisko sakaru tīkli izbūvējami pēc konkrētu lietotāju pieprasījuma.4, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

Elektronisko sakaru risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

ŪDENSAPGĀDE

Būvju ūdensapgāde paredzēta no Slokas ielas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada.

Plānotās ielas sarkanajās līnijas ir rezervēta vieta ūdensapgādes tīkliem, nodrošinot iespēju pieslēgties centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem katram patērētājam.

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

Ūdensapgādes risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

Apmēram 120 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas, Slokas ielas sarkanajās līnijās atrodas ugunsdzēsības hidrants.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumu Nr. 326 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām.

SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Būvju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta uz Slokas ielas sarkanajās līnijās esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Plānotās ielas sarkanajās līnijas ir rezervēta vieta sadzīves kanalizācijas tīkliem, nodrošinot iespēju pieslēgties centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem katram patērētājam.

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

Sadzīves kanalizācijas risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS "Gaso" 2023. gada 21. jūlija nosacījumiem Detālplānojuma teritorijai gāzes apgāde iespējama no esoša sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Slokas ielā.

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

Veicot gāzes pievadu izbūvi, katram patērētājam uz zemes vienības robežas nepieciešams izvietot gāzes spiediena-uzskaites iekārtas novietni uz zemes vienības robežas, nodrošinot 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 "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

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.

VIRSŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Detālplānojuma risinājumi paredz virszemes ūdens novadīšanai no ielas teritorijas, ielu sarkano līniju robežās, izbūvēt ievalkas vai slēgtu lietus ūdens novadīšanas vadu (drena vai lietus kanalizācijas vads) ar ievadu Lielupē. Virsūdens novadīšanas tehniskie risinājumi precizējami būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot arī virszemes un gruntsūdens apsaimniekošanas iespējas apbūvei paredzētās zemes vienībās.

Nepieciešamības gadījumā lietus ūdens kanalizācijas vai meliorācijas sistēmu izbūvi, atjaunošanu vai pārbūvi veic pirms teritorijas apbūves, saņemot tehniskos noteikumus no Jūrmalas valstpilsētas administrācijas Attīstības pārvaldes Inženierbūvju nodaļas.

Plānotajās apbūves zemes vienībās virszemes un gruntsūdens apsaimniekošana primāri risināma zemes vienības robežās. Bet labākas ūdens noteces veicināšanai, lielu lietavu laikā, gadījumā, ja no apbūves zemes vienībām virszemes ūdens atvade ir būtiski traucēta, var tikt paredzēta sistēma,

virszemes ūdens novadīšanai ielas teritorijā plānotajā ūdens atvades sistēmā, tās ātrākai novadīšanai no teritorijas.

Detālplānojuma projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijai pieguļošajās platībās.