

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Jūrmalas dome 2022. gada 18. augustā ar lēmumu Nr. 390 "Par detālplānojuma zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā, apstiprināšanu"¹ ir apstiprinājusi detālplānojumu zemesgabaliem Kāpu ielā 73, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 014 0303 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 014 0302². Detālplānojuma risinājumi paredzēja zemesgabalā Kāpu iela 73, Jūrmalā esošās apbūves pārbūvi un zemesgabalā Kāpu ielā 75, Jūrmalā jaunas dzīvojamās ēkas būvniecību.

Jūrmalas valstspilsētas administrācijā (turpmāk – Administrācija) saņemts zemesgabalu Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā, īpašnieka iesniegums (reģistrēti Administrācijas lietvedības sistēmā 2024. gada 14. martā ar Nr. 14-3/1254 un 2024. gada 15. martā ar Nr. 14-3/1272) par Detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabaliem Jūrmalā, Kāpu ielā 73, kadastra numurs 1300 014 0303 un Kāpu ielā 75, kadastra numurs 1300 014 0302 (turpmāk – detālplānojuma teritorija), uzsākta, pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 24. aprīļa lēmumu Nr. 162 (protokols Nr. 6, 29. punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā"³.



1. attēls. Detālplānojuma teritorija, 1. pielikums Lēmumam Nr. 162.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabaliem Kāpu ielā 73, kadastra apzīmējums 1300 014 0303, un Kāpu ielā 75, kadastra apzīmējums 1300 014 0302, Jūrmalā⁴ uzsākta saskaņā ar

¹ Turpmāk – Lēmums Nr. 390

² Turpmāk – Detālplānojums, pieejams : https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_24611

³ Turpmāk – Lēmums Nr. 162, pieejams https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_29872

⁴ Turpmāk tekstā - Detālplānojums

Lēmuma Nr. 162 pieņemšanas brīdī spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas 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".

Ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija saistošajiem noteikumiem Nr. 25 "Grozījumi Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"" tika apstiprināti jaunie Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi⁵. Ņemot vērā minēto Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar Teritorijas plānojumu un Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁶.

Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”⁷ 126. punkts nosaka, ka *“Izmaiņas spēkā esošajā detālplānojumā veic šajā apakšnodaļā noteiktajā kārtībā”*.

Detālplānojuma grozījumi zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā izstrādāti kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā "geolatvija.lv" saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_29872;

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (atzinumu sagatavoja Egita Grolle, 2024. gada 20. augusts);
- Dendroloģijas ekspertīze (dendroloģijas eksperte Aiva Bojāre, 2020. gada 4. noembris);
- Meža inventarizācija (Taksators Arnolds Prokopovičs, 2021. gada 5. jūlijs);
- Topogrāfiskā pamatne ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (2024. gada 28. marts SIA "Intra MTD").

1. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir pausts ar Lēmumu Nr. 162 apstiprinātajā darba uzdevumā detālplānojuma izstrādei „*paredzēt esošo zemes vienību apvienošanu, izvērtējot esošās dzīvojamās ēkas pārbūves un/vai jaunas dzīvojamās ēkas izvietojuma iespējas nekustamajā īpašumā atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām*”.

⁵ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums, pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_29997

⁶ Turpmāk tekstā – TIAN, pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_29997

⁷ Turpmāk - Noteikumi Nr.628, pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=269842>

2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Zemesgabali Kāpu iela 73 un Kāpu iela 75, Jūrmalā⁸ atrodas Jūrmalā, Mellužos, kvartālā starp Vītoli ielu, Kāpu ielu, Draudzes ielu un pludmali (skatīt 1. attēlu). Detālplānojuma teritorijas atrodas piejūras kāpu zonā, blīvā savrupmāju apbūves kvartālā. Austrumu, dienvidu un rietumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas blīva savrupmāju apbūve, ziemeļu virzienā no Detālplānojuma teritorijas atrodas pludmales teritorija, teritorijas ziemeļu daļai pieguļ ar priežu mežu apaugusi kāpu josla.

Detālplānojuma teritoriju veido divas zemes vienības:

1. tabula. Detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību bilance.

<i>zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums</i>	<i>platība</i>
<i>Kāpu iela 73, Jūrmala, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 014 0303</i>	5370 kv.m.
<i>Kāpu iela 75, Jūrmala, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 014 0302</i>	5368 kv.m.
<i>KOPĀ</i>	10738 kv.m.

Detālplānojuma teritorija rietumu un austrumu daļā robežojas ar privātīpašumiem, dienvidu daļā ar Pašvaldības ielu – Kāpu iela, bet ziemeļu daļā ar Pašvaldībai piederošu īpašumu – meža teritoriju kāpu zonā. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā savrupmāju apbūve nepārsniedz 2 - 2.5 stāvu augstumu.

Detālplānojuma teritorijā iekļautā zemes vienība:

- ✓ **Kāpu iela 73, kadastra apzīmējums 1300 014 0303, Jūrmalā** ir apbūvēta. Uz tās atrodas divstāvu dzīvojamā ēka, sarga ēka. Zemesgabala apbūves blīvums sastāda 5,4 %.



2. attēls. Esošā dzīvojamā ēka, būves kadastra apzīmējums 1300 014 0303 001



3. attēls. Esošā sarga ēka, būves kadastra apzīmējums 1300 014 0303 002

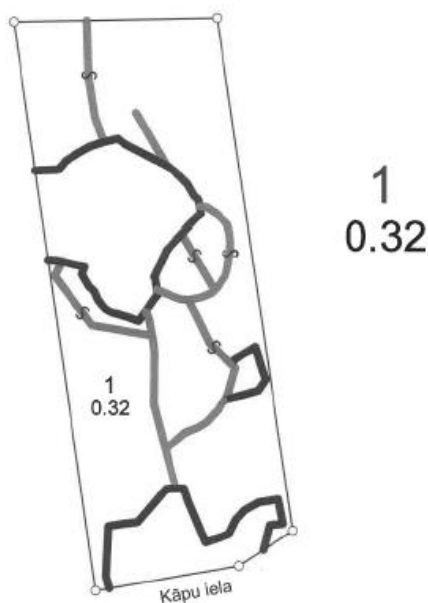
⁸ Turpmāk – Detālplānojuma teritorija

Jūrmala
Īpašums " Kāpu iela 73 "

Kadastra apz. 1300 014 0303

Meža zemju plāns

Mērogs 1 : 1 000



4. attēls. Izkopējums no meža inventarizācijas.

Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem zemesgabalā atrodas mežs 0.32 ha platībā. Meža inventarizācija veikta 2021. gadā.



5. attēls. Skats uz esošo apbūvi un pieguļošo meža teritoriju no iebrauktuves zemesgabalā.

Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Teritorijas reljefs dabiski, viļņots, zemsedzi apm. 30 % veido ruderālu augtņu sugas. Pagalmu ap ēku veido bruģēti celiņi, terases.

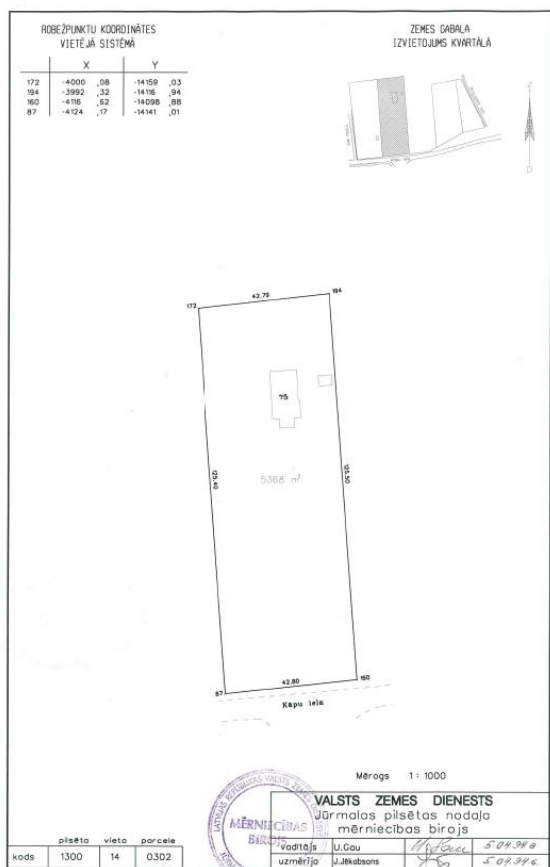
- ✓ **Kāpu iela 75, kadastra apzīmējums 1300 014 0302, Jūrmalā** vēsturiski ir bijusi apbūvēta. Apbūve nojaukta. Kadastra informācijas sistēmā saglabājusies atzīme, ka zemesgabalā atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 13000140302002 – pagrabs. Būve dabā neeksistē. Zemesgabalam ir taisnstūra forma. Teritorijas reljefs dabiski viļņots, zemsedzi apm. 10-15 % veido ruderālu augtņu sugas.



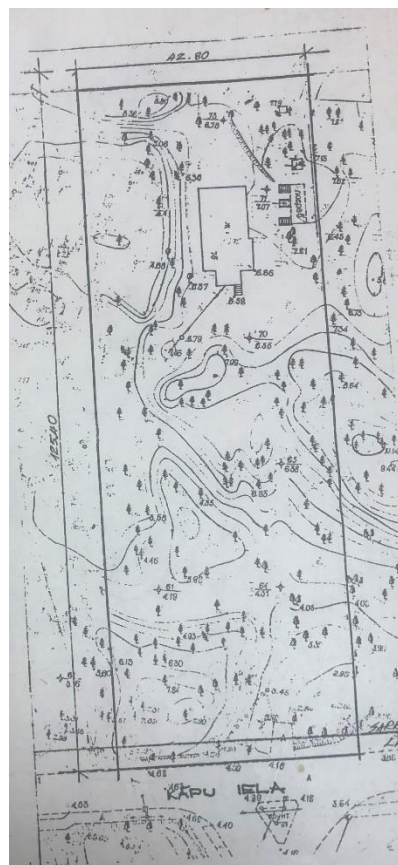
6. attēls. Vēsturiskā iebrauktuve pie apbūves.



7. attēls. Vēsturiskais pagalmi.



8.attēls. Zemes robežu plāns ar vēsturiskās apbūves novietni.



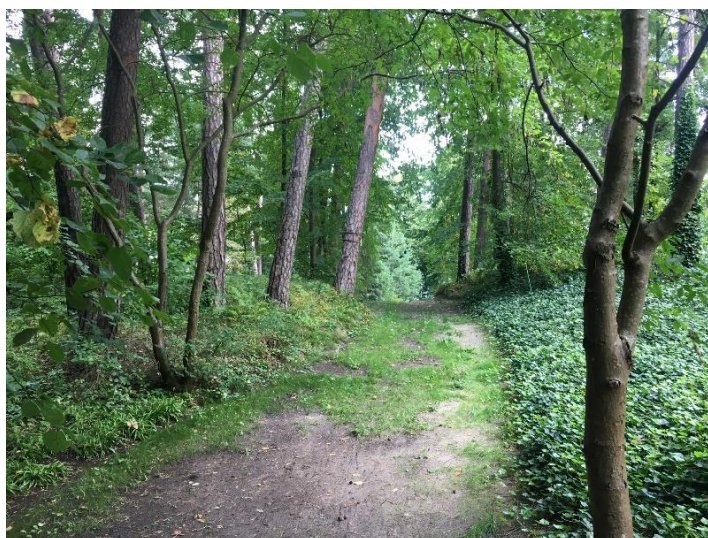
9.attēls. Topogrāfiskais plāns uz 1993. gadu. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas domes arhīva materiāliem.

Jūrmala
Īpašums " Kāpu iela 75 "
 Kadastra apz. 1300 014 0302
Meža zemju plāns
 Mērogs 1 : 1 000



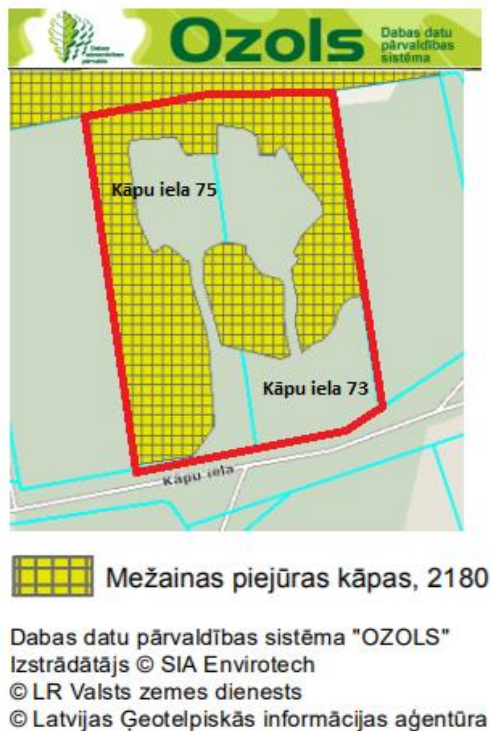
10.attēls. Izkopējums no meža inventarizācijas.

Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem zemesgabalā atrodas mežs 0.40 ha platībā. Meža inventarizācija veikta 2021. gadā.



11.attēls. Vēsturiskā piebrauktuve apbūvei un pieguļošā meža zeme. Skats no Kāpu ielas.

Par Detālplānojuma teritoriju saņemts “Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums” (turpmāk – Atzinums) 2024. gada 20. augustā. Atbilstoši sniegtajam atzinumam teritorijā konstatēts zemas kvalitātes aizsargājams biotops “Mežainas piejūras kāpas” un ievērojamu vecumu sasniegušas priedes. Atzinumu skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

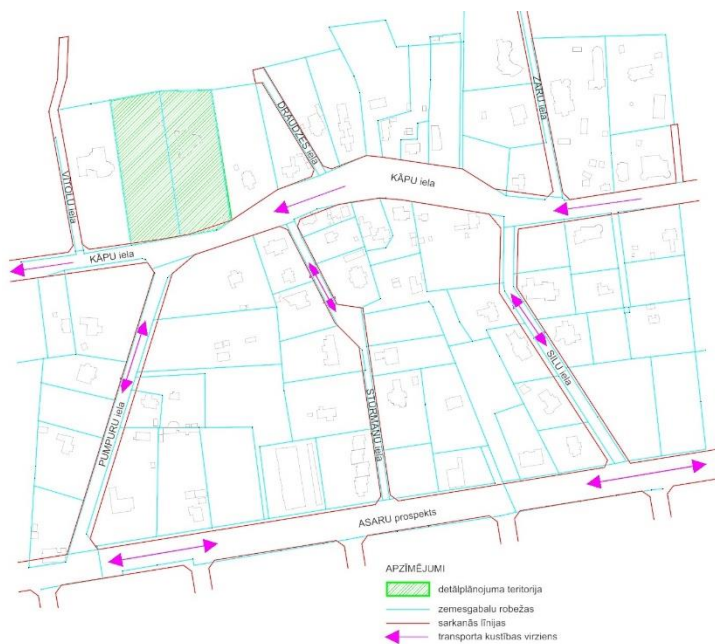


Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju, Detālplānojuma teritorijā atrodas īpaši aizsargājams biotops “Mežainas piejūras kāpas”.

12. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas (30.07.2024.)

Par Detālplānojuma teritoriju 2020. gada 4. oktobrī saņemts Dendroloģiskais atzinums (turpmāk – Dendroloģija), kura mērķis bija noteikt, vai lielāko koku stumbru apkārtmērs atbilst dižkoku statusam atbilstoši Ministru kabineta 2021. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 “Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2. pielikumam. Saskaņā ar Dendroloģiju teritorijā dominē sausiem, smilšainiem augšanas apstākļiem raksturīgā parastā priede, kā arī parastā liepa, ozols, kļava, pīlādzis un purva bērzs. Papildu teritorijā atrodas dekoratīvi svešzemju koku un krūmu stādījumi. Atbilstoši Dendroloģijai teritorijā konstatēts viens dižkoks (zemes vienība Kāpu iela 75) un viens potenciālais dižkoks (zemes vienība Kāpu iela 73). Ar pilnu dendroloģisko atzinumu var iepazīties II sējuma sadaļā – Pielikumi.

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



13. attēls. Transporta kustības shēma

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta pa Pašvaldībai piederošo ceļu/ielu tīklu.

Tiešā piebraukšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Pašvaldībai piederošās D5 kategorijas ielas - Kāpu ielas. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN, Kāpu iela ir D kategorijas iela.

Kāpu iela šajā posmā ir vienvirzienu iela, sarkano līniju platus, Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā ir 18 metri. Ielas daļai šajā posmā braucamās daļas platums ir 7.3 m, gājējiem paredzētā infrastruktūra izbūvēta ielas pāru numuru pusē.

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

2. tabula. Nekustamo īpašumu apgrūtinājumi.

apgrūtinājumu nosaukums	Kāpu iela 73, Jūrmala	Kāpu iela 75, Jūrmala
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija (7311010100)	0.5370 ha	0.5368 ha
Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (140101)	0.5370 ha	0.5368 ha
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0085 ha	
Apbūve iespējama tikai pēc detālplānojuma izstrādes (61001)	0.000ha	

3. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMA APRAKSTS

Detālplānojuma grozījumi paredz divus teritorijas attīstības variantus:

- ✓ 1. variants – neparedz Detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību apvienošanu, līdz ar to saglabājot ar Lēmumu Nr. 390 apstiprinātā Detālplānojuma risinājumus;
- ✓ 2. variants – paredz Detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību apvienošanu, un paredzt apvienotajā zemes vienībā izvietot jaunu dzīvojamo ēku vai esošās ēkas pārbūvi.

Abi teritorijas attīstības varianti nodrošina Īpašniekam iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

Detālplānojuma grozījuma risinājumos tiek noteikta atļautā izmantošana savrupmāju apbūve, saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētībūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi, un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas "Savrupmāju apbūves teritorijā" (DzS22) un "Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas" (TIN118), vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā un Sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu.



14. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma, grafiskā daļa – Funkcionālais zonējums, aprūtinājumi un aprobežojumi.

Teritorijas plānojuma TIAN 275. 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"

3. tabula. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS 22 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS 22 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<p>Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas, vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;</p> <p>Vasarnīcu apbūve (11002)</p>	<p>Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas, vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;</p> <p>Vasarnīcu apbūve (11002)</p>

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS 22 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS 22 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas papildizmantošanas veidi	Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).	Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)	5000 m² TIAN 9.p. nosaka, ka "jaunveidojamās zemes vienības maksimālo atļauto platību aprēķina pēc šādas formulas: $Z_{max} = Z_{min} \times 3$, kur Z_{max} – maksimālā jaunveidojamās zemes vienības platība, Z_{min} – šajos noteikumos noteiktā jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība".	Detālplānojuma risinājumi neparedz zemesgabalu tālāku sadalīšanu. Detālplānojuma risinājumi pieļauj zemesgabalu Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā apvienošanu. Zemesgabalu apvienošana atbilst TIAN 9. punkta prasībām.
Maksimālais apbūves blīvums	12 % (TIAN 280.p. 28. atsauce: zemes vienībās ar platību virs 1800 kv.m. maksimālais apbūves blīvums ir 12%)	12 %
Apbūves augstums	12 m	12 m
Maksimālā apbūves intensitāte	31 % (TIAN 280.p. 31. atsauce: zemes vienībās ar platību virs 1800 kv.m. maksimālā apbūves intensitāte ir 31%)	31%
Minimālā brīvā zaļā teritorija	63 % (TIAN 280.p. 32. atsauce: zemes vienībās ar platību virs 1800 kv.m. minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir 63%)	63 %
Apbūves stāvu skaits	dzīvojamai ēkai līdz 3 stāviem (TIAN 280.p. 32. atsauce: 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)	dzīvojamai ēkai 3 stāvi, kur 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Vaivaru-Asaru-Mellužu-Pumpuru-Jaundubultu vasarnīcu rajons" (aizsardzības kārtas Nr. 6092) teritorijā.



15. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN, 7. Pielikuma, Apbūves izvērtējums

Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7. pielikumam “Apbūves izvērtējums” ir nevērtēta ēka.

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā, līdz ar to, veicot dzīvojamo ēku pārbūvi un jaunu ēku būvniecību, ievērojamas TIAN 2443. punkta prasības, saistībā uz plānotajiem ēku apjomiem.⁹ Funkcionāli apbūvi Kāpu ielā pārsvarā veido viengīmeņu, divgīmeņu dzīvojamās ēkas. Jaunā apbūve ir ievērojami lielāka par vēsturisko apbūvi. Kopējie ēku apjomi pilsētā palielinās, pieaug arī apbūves blīvums. Kāpu ielas apbūvi jūras pusē raksturo platībā lieli zemes gabali, kuri robežojas ar priekškāpu un pludmali. Apbūves kvartālā, kurā atrodas Detālplānojuma teritorija, zemesgabali ir saglabājuši savas vēsturiski izveidojušās zemesgabala robežas, kādas tās bija noteiktas 20. gadsimta sākumā. Zemesgabali nav sadalīti. Apbūves izvietojumam Kāpu ielas jūras pusē ir divas būvlaides. Pirmajai būvlaidei raksturīgs apbūves izvietojums zemesgabalu dienvidu pusē pie ielas, bet otrai – apbūves izvietojums zemesgabalu ziemeļu daļā, izmantojot esošā kāpu reljefa un meža ainavas priekšrocības.

Detālplānojuma teritorijai raksturīga otrā būvlaide, kur esošā apbūve ir izvietota teritorijas ziemeļu daļā. Apbūve no Kāpu ielas nav saskatāma, manāmas tikai apbūves aprises (skatīt 16. attēlu).



16. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritoriju no Kāpu ielas.



17. attēls. Esošā apbūves Kāpu ielā 77. Apbūves izvietojumam izvēlēta otrās būvlaides tilps - apbūve atrodas zemesgabala dziļumā.



18. attēls. Esošā apbūve Kāpu ielā 73, Jūrmala.



19. attēls. Esošā apbūve Kāpu ielā 77, Jūrmala.

⁹ Kvartāla vidējo būvtilpuma rādītāju analīze esošajā un potenciāli plānotajā situācijā atspoguļoti 1. pielikumā.



20. attēls. Esošā apbūves Kāpu ielā 71. Apbūves izvietojumam izvēlēts pirmais būvlaides tilps - apbūve atrodas zemesgabala priekšplānā.



21. attēls. Esošā apbūves Kāpu ielā 54. Apbūve atrodas iepretim Detālplānojuma teritorijai Kāpu ielas pāra numuru pusē. Teritorijai raksturīgs iedibinātās būvlaides princips.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajos zemesgabalos esošā apbūve ir stilistiski atšķirīga. Jaunā apbūve celta pēc 2000. gada, līdz ar to arī ēku apjomi ir ievērojami lielāki nekā vēsturiskajai apbūvei. Lai gan jaunā apbūve ir lielāka un mūsdienīgāka, kopējais stilistiskais izskats un mērogs ir harmonijā ar vēsturisko apbūvi, jaunās ēkas neizceļas pārmērīgi uz esošās apbūves fona. Apbūve pie Kāpu ielas veidojas no dažādu laika posmu ēkām, jaunās un lielākās apbūves formas neietekmē teritorijas kopējo vizuālo tēlu, savukārt būvlaides princips nodrošina ēku izvietojuma saskaņotību ar ainavu un vēsturiskajām teritorijas īpašībām. Apbūve ir izvietota atbilstoši vēsturiskajam būvlaides principam, izmantojot esošo kāpu reljefu un ainavas priekšrocības, lai mazinātu ietekmi uz kopējo vizuālo tēlu, kas palīdz saglabāt tradicionālo ainavu no ielas skatu punkta.

Kā jau iepriekš tika minēts detālplānojuma risinājumi Detālplānojuma teritorijā paredz divus attīstības variantus:

- ✓ 1. variants saglabā ar Lēmumu Nr. 390 apstiprinātā detālplānojuma risinājumus - neparedzot zemesgabalu Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā apvienošanu. Zemesgabalā Kāpu ielā 73 pieļaujama esošās ēkas pārbūve, kā arī jaunas ēkas izvietojumu pie ielas noteiktajā apbūves zonā. Zemesgabalā Kāpu ielā 75 tiek pieļauta jaunas dzīvojamās ēkas un palīgēku būvniecība vēsturiskās apbūves vietā, ārpus biotopa un meža zemes teritorijas. Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām. Apbūves izvietojuma raksturs, mērogs un kompozicionālā shēma tiks detalizēti izstrādāti pie projektēšanas. Grafiski risinājumi attēloti grafiskās daļas kartes materiālā – “Teritorijas plānotā izmantošana bez zemesgabalu apvienošanas”;
- ✓ 2. variants pieļauj zemesgabalu Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā apvienošanu, kas nav pretrunā ar TIAN 9. punktu. Pieļaujama esošās apbūves nojaukšana, vai pārbūve. Jaunā apbūve izvietojuma teritorijas dziļumā ārpus meža zemes un biotopa “Mežainas piejūras kāpas” teritorijas esošo un vēsturisko pagalmu vietā. Apbūves izvietojuma raksturs, mērogs un kompozicionālā shēma tiks detalizēti izstrādāti pie projektēšanas. Grafiski risinājumi attēloti grafiskās daļas kartes materiālā – “Teritorijas plānotā izmantošana ar zemesgabalu apvienošanu”. Apbūves rādītāji noteikti atbilstoši

Teritorijas plānojuma TIAN prasībām. Atbilstoši Zemes ierīcības likumam *zemes ierīcības projekts nav izstrādājams, ja apvieno divas vai vairākas blakus esošas zemes vienības un par to ir pieņemts vietējās pašvaldības lēmums.*

Detālplānojuma risinājumos ir noteikta apbūves izvietojuma zona atbilstoši TIAN 90. punktam, apbūve plānota ārpus īpaši aizsargājamo biotopu teritorijām un ārpus Detālplānojuma teritorijā esošās meža zemes, esošā un vēsturiskā pagalmu vietā.

Abos variantos apbūve ir izvietojama, ievērojot vēsturiskās būvlaides principu, izmantojot esošo kāpu reljefu un ainavas priekšrocības, līdz ar to mazinot ietekmi uz kopējo Kāpu ielas vizuālo tēlu, saglabājot tradicionālo ainavu skatupunktā no ielas. Ja nepieciešama kāpu stiprināšana, būvniecības procesā jāizvēlas atbilstoši konstruktīvie risinājumi nostiprināšanas pasākumu īstenošanai, piemēram, uzstādot atbalstsienas, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koka un/ vai „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.*

Uzsākot būvniecības procesu Detālplānojuma teritorijā darba organizēšanas shēmā vai projektā jānorāda risinājumi esošo koku, biotopa un meža zemes aizsardzībai, izbūvējot nepārviestojamu žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu no meža un aizsargājamā biotopa teritorijas. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams. Žoga izbūve nodrošinās īpaši aizsargājama biotopa aizsardzību, kāpu zemsedzes aizsardzību un meža teritorijas aizsardzību. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgrižu un būvtechnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas.

Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapene, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāizvēlas atbilstoši Mellužu rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei, saglabājot raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs un esošie dabas elementi.

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.

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu. Detālplānojuma risinājumi neparedz mainīt esošos satiksmes risinājumus Kāpu ielā.

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un iespējamos Detālplānojuma teritorijas plānotos variantus, secināms, ka plānotā apbūve Detālplānojuma teritorijā, nepasliktinās esošo vides stāvokli un neveicinās vides izmaiņas Detālplānojuma teritorijā. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus, lai apbūve iekļautos un papildinātu Asaru - Mellužu pilsētībūvniecisko struktūru.

4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Esošās Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas

izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartēs „Teritorijas plānotā izmantošana bez zemesgabalu apvienošanas” un „Teritorijas plānotā izmantošana ar zemesgabalu apvienošanas” esošās 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.

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.

ŪDENSAPGĀDE

Būvju ūdensapgāde tiek paredzēta no esošā ūdensvada Kāpu ielā. Vietas ūdensvada pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

KANALIZĀCIJA

Būvju sadzīves notekūdeņu novadīšana tiek paredzēta uz esošām komunikācijām Kāpu 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 vidēja spiediena gāzesvada, kas izbūvēts Kāpu 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.

VIRSZEMES ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Detālplānojuma teritorijā nav novērojams paaugstināts gruntsūdens līmenis vai nokrišņu notekūdens uzkrāšanās. Detālplānojuma teritorijā netiek plānots izvietot lielas ūdensnecaurlaidīgas platības. Brīvās (zaļās) teritorijas rādītāji nodrošina lietus ūdens uzsūkšanos teritorijā. Būvprojektā paredzēt risinājumus lietus ūdens savākšanai.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Projekta risinājumi nodrošina elektronisko sakaru tīklu attīstību Kāpu ielā. Veicot projektēšanu, ja nepieciešams, paredzēt vietu kabeļu kanalizācijas ievadam no esošās kabeļu kanalizācijas Kāpu 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.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti (0.23 – 20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaises).

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Kāpu 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.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK 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. Atbilstoši Enerģētikas likuma 23. panta 2. daļai, esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma prasības veic par viņa līdzekļiem. Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6-1m attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~0,3m attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Enerģētikas likuma 19.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu

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

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

SILTUMAPGĀDE

Teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, 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. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

1. Pielikums. Kvartāla vidējo būvtilpuma rādītāju analīze esošajā un potenciāli plānotajā situācijā pie zemesgabalu apvienošanas

