

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemes vienībai Viņķu ielā 26, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 017 4115<sup>1</sup>, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas domes 2023. gada 26. janvāra lēmumu Nr. 29 (protokols Nr. 1, 35. punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Viņķu ielā 26, Jūrmalā"<sup>2</sup>.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemes vienībai Viņķu ielā 26, kadastra apzīmējums 1300 017 4115, Jūrmalā<sup>3</sup> uzsākta saskaņā ar Lēmuma Nr. 29 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".

Detālplānojuma grozījumu izstrādes nepieciešamību nosaka Teritorijas attīstības plānošanas likuma 28. panta trešā daļa, kurā teikts, ka detālplānojuma izstrādā pirms jaunas būvniecības uzsākšanas vai zemes vienību sadalīšanas, ja tas rada nepieciešamību pēc kompleksiem risinājumiem un ja normatīvajos aktos nav noteikts citādi, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”<sup>4</sup>, 39.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumus izstrādā, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos.

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 grozījumi<sup>5</sup>. Ņemot vērā minēto Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar Teritorijas plānojumu un Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem<sup>6</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 29

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā - Detālplānojums

<sup>4</sup> Noteikumi Nr. 628, pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=269842>

<sup>5</sup> Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

<sup>6</sup> Turpmāk tekstā - 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](http://www.geolatvija.lv) saitē: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_26425](https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_26425)

Detālplānojuma izstrāde veikta ievērojot:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjolu likums";
- Latvijas būvnormatīvus;
- Ministru kabineta 2012. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”<sup>7</sup>;
- Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem";
- Ministru kabineta 2014. gada 30. septembra noteikumiem Nr. 574 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums”<sup>8</sup>;
- 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:

- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (SIA Intra MTD, 06.02.2024.).

## DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS

Jūrmalas pilsētas dome 2007. gada 12. jūlijā ir pieņēmusi lēmumu Nr. 644 (protokols Nr. 14, 34.punkts) "Par detālplānojuma projekta zemesgabalam Jūrmalā, Viņķu ielā 26 galīgās redakcijas apstiprināšanu"<sup>9</sup> un izdeva saistošos noteikumus Nr.18 "Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Viņķu ielā 26 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"<sup>10</sup>.

Atbilstoši ar Lēmumu Nr. 644 apstiprinātajam detālplānojumam ir īstenota zemes vienības Viņķu ielā 26, Jūrmalā, sadale un uzsākta apbūves īstenošana.

Saskaņā ar Lēmumu Nr. 644 un Saistošiem noteikumiem Nr. 18 apstiprināto detālplānojumu zemes vienība Viņķu ielā 26, Jūrmalā, atrodas *Savrupmāju dzīvojamā teritorijā (Dz)*.

Atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma 29. pantam detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu.

<sup>7</sup> Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240, pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=256866>

<sup>8</sup> Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 574, pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/269200-noteikumi-par-latvijas-buvnormativu-lbn-008-14-inzeniertiklu-izvietojums>

<sup>9</sup> Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 644, pieejams: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_24839](https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_24839)

<sup>10</sup> Turpmāk tekstā – Saistošie noteikumi Nr.18, pieejams: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_24839](https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_24839)

Lai piemērotu spēkā esošā Teritorijas plānojuma apbūves nosacījumus *Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS14)* un izvērtētu zemes vienības Viņķu ielā 26, turpmāku sadali atbilstoši spēkā esošajam Jūrmalas Teritorijas plānojumam, jāveic grozījumi ar Lēmumu Nr. 644 un Saistošajiem noteikumiem Nr. 18 apstiprinātajā detālplānojumā.

## DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir veikt Detālplānojuma teritorijas sadali, precizējot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu savrupmāju apbūvei atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN.

### 1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

#### 1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Vaivaros, kvartālā starp Viņķu ielu, zemes vienībām Viņķu ielā 26A, Jūrmalā, Viņķu ielā 26B, Jūrmalā un Vaivari 4154, Jūrmalā. Detālplānojuma teritorija atrodas apmēram 9 km attālumā dienvidrietumu virzienā no Jūrmalas valstspilsētas centra Majori.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 017 4115, kas pēc īpašuma piederības ir privātipašums, un ar kopējo platību 2177 m<sup>2</sup>.

Detālplānojumam teritorija robežojas ar četrām 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](http://www.kadastrs.lv)

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
1300 017 4155	Viņķu iela 26A, Jūrmala	fiziska persona
1300 015 0026	Viņķu iela 0026, Jūrmala	pašvaldība
1300 017 4154	Vaivari 4154, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 4156	Viņķu iela 26B, Jūrmala	fiziska persona



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

Detālpilānojuma teritorijas reljefs ir līdzens, virsmas augstumatzīmes Detālpilānojuma teritorijā ir robežās no 4.52 metriem v.j.l. līdz 5.01 metram v.j.l..

Detālpilānojuma teritorijas nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).

Detālpilānojuma teritorija tiek intensīvi apsaimniekota un apdzīvota.

Detālpilānojuma teritorija ir iežogota pa Detālpilānojuma teritorijas robežu.

Detālpilānojuma teritorijas zemsedzi veido zāliens. Pie Detālpilānojuma teritorijas robežām atrodas vairāki košumkrūmu stādījumi.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālpilānojuma teritorijā atrodas trīs ēkas (skatīt 2. tabulu).

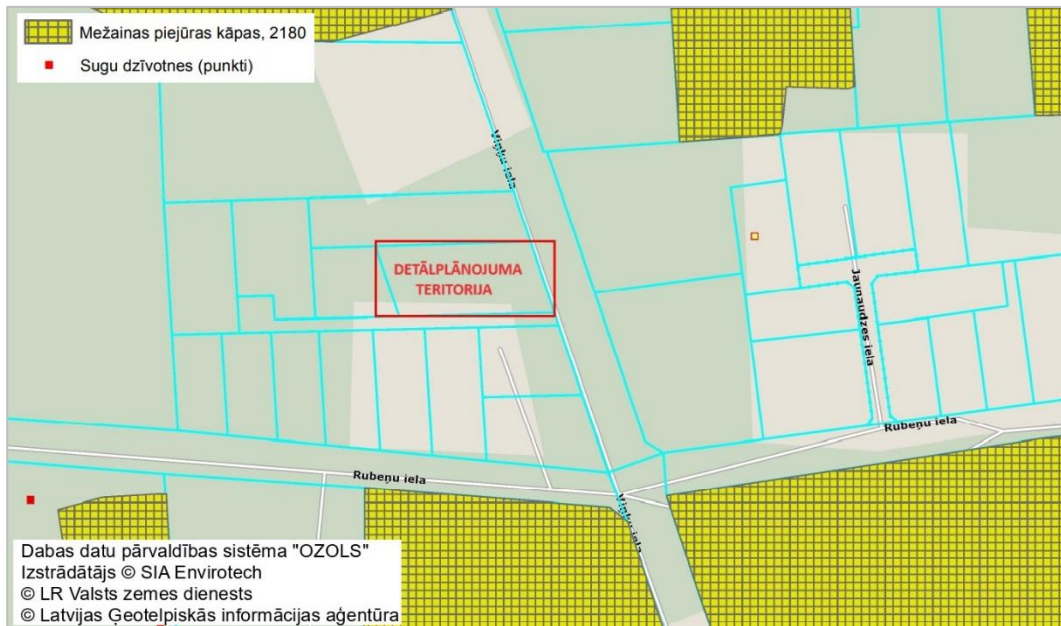
2. tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv). Informācija iegūta 24.05.2024.

Būves kadastra apzīmējumi	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums	Apbūves laukums	Apbūves blīvums
1300 017 4115 002	šķūnis	1	67.0 m <sup>3</sup>	27.8 m <sup>2</sup>	1.28 %
1300 017 4115 003	saimniecības ēka	2	443.0 m <sup>3</sup>	86.4 m <sup>2</sup>	3.97 %
1300 017 4115 004	nav noteikts				
<b>kopā:</b>				<b>114.2 m<sup>2</sup></b>	<b>5.25 %</b>

Detālpilānojuma teritorijā esošā saimniecības ēka 2020. gadā ir pieņemta ekspluatācijā.

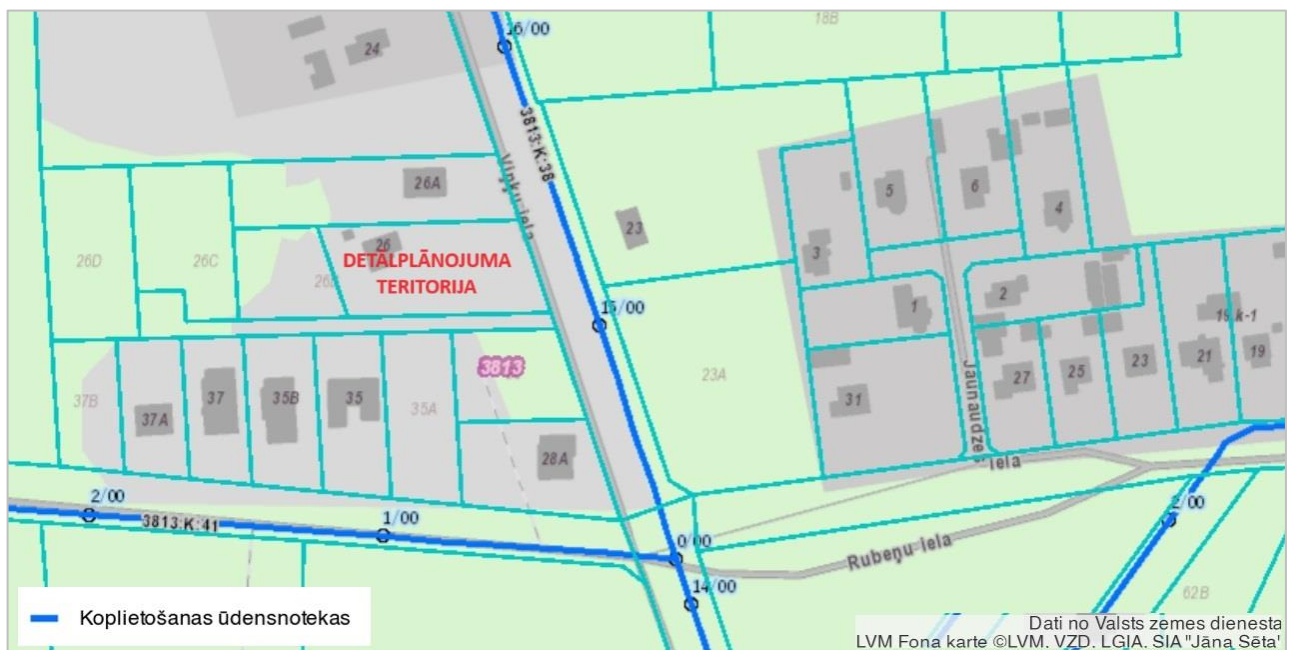
Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2024. gada 15. jūlijā pieejamo informāciju Detālpilānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi. Detālpilānojuma teritorijai tuvākais Eiropas nozīmes aizsargājamais

biotops – *Mežainas piejūras kāpas* 2180, atrodas apmēram 80 metru attālumā. Apmēram 100 metru attālumā no Detālpļānojuma teritorijas atrodas tuvākā aizsargājamo sugu atradne (skatīt 2. attēls).



2. attēls. 15.07.2024. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas "OZOLS". Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem, Detālpļānojuma teritorijā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas. Detālpļānojuma teritorijai tuvākā koplietošanas ūdensnoteka 3813:K:38 atrodas 14 metru attālumā, Viņķu ielas pretējā pusē (skatīt 3. attēls).



3. attēls. Izkopējums no Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas. Avots: VSIA ZMNĪ Meliorācijas kadastra informācija sistēmas [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv), 18.07.2024.



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](http://www.kadastrs.lv), 15.07.2024.

<b>nosaukums</b>	<b>platība</b>	<b>apgrūtinājuma kods</b>
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0007 ha	7312030100
aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0.0200 ha	120302
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0138 ha	7312010300
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0036 ha	7312010101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīkla gaisvadu līniju	0.0167 ha	7312040200
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem	0.0081 ha	7312050601

Visa Detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas tīkli un elektroapgādes tīkli.

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldībai piederošās Viņķu ielas.

No Viņķu ielas iebraukšanai Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta iebrauktuve ar grants segumu, piebraucamais ceļš ar grants segumu turpinās Detālplānojuma teritorijā līdz ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 017 4115 003 (skatīt 4. attēls).



4. attēls. Skats no Viņķu ielas uz iebrauktuvi Detālplānojuma teritorijā. Foto uzņemts 22.07.2024.

Viņķu iela ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Viņķu ielai ir grants segums, gājēju un velobraucēju celiņš nav izbūvēts (skatīt 5. attēls).



5. attēls. Skats uz Viņķu ielu, Detālplānojuma teritorija labajā pusē. Foto uzņemts 22.07.2024.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Viņķu ielas sarkano līniju posmā atrodas centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli. Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt “Inženiertopogrāfiskajā plānā”, kas pieejams Detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā “Pielikumi”.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Viņķu ielas sarkano līniju daļā atrodas Jūrmalas valstspilsētas Vietējais ģeodēziskā tīkla punkts – Nr. 5327, un tā aizsargjosla. Jūrmalas valstspilsētas Vietējā ģeodēziskā tīkla punkta Nr. 5327 aizsargjosla neskar Detālplānojuma teritoriju.

## 1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS14)** un Teritorijā, kurā ierkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118) (skatīt 6. attēls).

Teritorijas plānojuma TIAN 217. 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.*



6. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi"

4. tabula. Detālpļānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma un ar lēmumu Nr. 644 apstiprinātā detālpļānojuma prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS14 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Ar lēmumu Nr. 644 un Saistošajiem noteikumiem Nr.18 apstiprinātajā detālpļānojumā Detālpļānojuma teritorijai noteiktā atļautā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 divas dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;</li> <li>Vasarnīcu apbūve (11002).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Savrupmāja: vienas ģimenes dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja, vasarnīca;</li> <li>Dvīņu māja.</li> </ul>
Teritorijas papildizmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Labiekārtota publiskā 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;</li> <li>Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).</li> </ul>	nenosaka



nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS14 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Ar lēmumu Nr. 644 un Saistošajiem noteikumiem Nr.18 apstiprinātajā detālplānojumā Detālplānojuma teritorijai noteiktā atļautā izmantošana
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība	1000 m <sup>2</sup>	2177 m <sup>2</sup>
Maksimālais apbūves blīvums	25 %	15 %
Apbūves augstums	12 metri dzīvojamās mājas palīgbūvei – 7 metri	10 metri
Maksimālā apbūves intensitāte	65 %	30 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	50 %	50 %
Apbūves stāvu skaits	3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)	2 stāvi

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā Detālplānojuma redakcija nosaka jaunu zemes vienību veidošanas nosacījumus, jaunas apbūves izvietojuma iespējas, nosakot apbūves nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

### 2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un Noteikumu Nr. 628 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājumi paredz Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu divās savrupmāju apbūvei (funkcionālais zonējums – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) apakšzonējums DzS14) paredzētās zemes vienībās.

Plānoto zemes vienību minimālās platības atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 222. punkta prasībām, kas nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā DzS14 ir 1000 m<sup>2</sup> (skatīt 5. tabula).

5. tabula. Plānoto zemes vienību platība, funkcionālais zonējums un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis.

zemes vienības Nr.	jaunveidojamās zemes vienību platības*	funkcionālā zona		nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
		nosaukums	kods	
1	1089 m <sup>2</sup>	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS14	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)
2	1088 m <sup>2</sup>	Savrupmāju apbūves teritorija	DzS14	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)

Piezīme: \* veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektējamo zemes vienību platības var tikt precizētas

Teritorijas plānojuma TIAN 11. punkts nosaka, ka minimālais jaunveidojamās apbūves zemes vienības frontes platums ir 15 metri. Jaunveidojamās zemes vienības Nr. 2 zemes vienības frontes platums pret Viņķu ielu ir 23 metri, un tas ir atbilstošs Teritorijas plānojuma TIAN 11. punkta prasībām.

Teritorijas plānojuma TIAN 14.3. punkts nosaka, ka piekļuve ir nodrošināma no pilsētas ielas pa piebraucamo ceļu vai piebrauktuvi, kuru minimālais platums ir 4,5 metri. Lai nodrošinātu racionālu Detālplānojuma teritorijas izmantošanu plānotajai zemes vienībai Nr. 1 piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju izvietojuma koridora platums pie Viņķu ielas ir 9 metri, izpildot TIAN 14.3. punkta prasības. Savukārt apbūves izvietojuma frontes platums zemes vienībai Nr.1 atbilst TIAN 11. punkta prasībām.

## **2.2. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI**

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves rādītāji jaunveidojamās zemes vienībās ir noteikti saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN prasībām, atbilstoši funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorija (DzS14) (skatīt 4. tabula).

Detālplānojuma teritorijā katrai jaunizveidotajai zemes vienībai ir noteikta plānotās apbūves izvietojuma zona.

Būvlaide ir noteikta 3 metru attālumā no Viņķu ielas sarkanajām līnijām un zemes vienības Vaivari 4154, kadastra apzīmējums 1300 017 4154, sarkanajām līnijām.

Apbūves līnija noteikta 4 metru attālumā no jaunveidojamo 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.

Detālplānojuma teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 017 4115 003 ir pieņemta ekspluatācija un tās izvietojums mazāk nekā 4 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas robežas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 017 4155 ir saskaņots ar minētās zemes vienības īpašnieku.

Jaunveidojamajā zemes vienībā Nr. 1 dzīvojamo apbūvi pret Viņķu ielu ir iespējams izvietot tajā zemes vienības daļā, kur zemes vienības platums ir vismaz 15 metri.

Apbūves izvietojuma zona grafiski attēlota detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs brīvs ēku izvietojums, tādējādi veidojot ainaviski pievilcīgu vidi.

## **2.3. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA**

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

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 50 %.

## **2.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA**

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Viņķu 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.

Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo sarkano līniju korekciju. Detālplānojuma risinājumi transportlīdzekļu piebraukšanu jaunveidojamām zemes vienībām paredz no Pašvaldībai piederošās Viņķu ielas. Jaunveidojamai zemes vienībai Nr. 1 paredzēts saglabāt šobrīd esošo iebrauktuvi, plānotajai zemes vienībai Nr.2 grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana" ir uzrādīta orientējoša iebrauktuves novietne no Viņķu ielas. Piebrauktuves izvietojums precizējams būvprojektā.

Atbilstošo Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai "Minimālais objektu apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits" minimālais autostāvvietu skaits vienai savrupmājai ir viena autostāvvietā. Nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas Detālplānojuma teritorijas iekšienē.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas TIAN, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību. Ceļu aprīkot saskaņā ar LVS 77 (Ceļa zīmes) un LVS 85 (Ceļa apzīmējumi) grupas standartu prasībām.

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

## **3. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

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 kartē „Teritorijas plānotā izmantošana” un "Zemes ierīcības plāns" 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 risinājumu 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 1. marta tehniskajiem noteikumiem Detālplānojuma teritoriju 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.

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 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 19<sup>1</sup>.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.

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 Viņķu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Būvju ūdensapgāde paredzēta no Viņķu ielas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada.

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".

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

### **KANALIZĀCIJA**

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

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".

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

### **GĀZES APGĀDE**

Saskaņā ar AS "Gasol" 2023. gada 7. februāra nosacījumiem Detālplānojuma teritorijai gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Rubeņu ielā.

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

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

Ja Detālplānojuma teritorijā tiek izbūvēta gāzes apgāde, uz jaunveidojamo zemes vienību robežas nepieciešams izvietot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu, nodrošinot tai pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Iespējamie gāzes apgādes risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānotā izmantošana”.

#### **ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI**

Detālplānojuma risinājumi inženierkomunikāciju koridorā rezervē vietu elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasei.

Elektronisko sakaru kabeļus nav atļauts izbūvēt zem ielas braucamās daļas, tie izbūvējami zaļajā zonā vai zem ietves.

Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijai 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 faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Būvju siltumapgāde precizējama būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot risinājumu ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus, tai skaitā izvērtējot izvēlētajā ēkas apkures veida ilgtermiņa darbības efektivitāti un iespējamos riskus, tai skaitā saistībā ar izmantojamā energoresursa pieejamības nodrošinājumu.

Siltumapgāde risināma vienota ēkai vai ēku grupai. Siltumapgādes nodrošināšanai primāri pielietojami risinājumi, kas nerada vai rada minimālas izmešu emisijas gaisā, piemēram, siltumsūkņus, saules kolektorus, elektroenerģiju un gāzveida kurināmo.