

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemesgabalam Ropažu ielā 1, kadastra numurs 1300 008 2408, Jūrmalā¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas domes 2024. gada 22. februāra lēmumu Nr. 57 (protokols Nr. 3, 28. punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Ropažu ielā 1, Jūrmalā"².

Detālplānojuma grozījumu izstrādes procesu nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem"³ 126. punkts.

Detālplānojuma grozījumu izstrāde uzsākta saskaņā ar Lēmuma Nr. 57 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 grozījumi⁴. Ņemot vērā minēto Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar Teritorijas plānojumu un Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁵.

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 Sējuma).

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā www.geolatvija.lv saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_29370

Detālplānojuma izstrāde veikta ievērojot:

- Latvijas Republikas likumu "Teritorijas attīstības plānošanas likums";
- Latvijas Republikas likumu "Aizsargjoslu likums";
- Latvijas būvnormatīviem;

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 57

³ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628

⁴ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁵ Turpmāk tekstā - TIAN

- Ministru kabineta 2012. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”⁶;
- 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””⁷;
- 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 (skatīt detālplānojuma projekta II sējuma sadaļu Pielikumi):

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums Nr.64/22 par mežiem un virsājiem, piejūras biotopiem, vaskulāro augu sugām (Sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2022. gada 9. jūnijs, 2024. gada 16. augustā saņemts papildinājums Nr. 54/24 sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinumam Nr. 64/22)⁸;
- Meža inventarizācija (Meža inventarizāciju izgatavoja SIA “Oribi”, inventarizāciju veica taksators Jānis Stepītis)⁹;
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (SIA “Intra MTD”, 2024. gada 30. janvāris)¹⁰.

DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS

Jūrmalas pilsētas dome 2005. gada 15. septembrī ar saistošajiem noteikumiem Nr. 18 “Par detālplānojuma – teritorijas plānojuma grozījumu zemesgabalam Jūrmalā, Edinburgas prospektā 27 apstiprināšanu”¹¹ ir apstiprinājusi teritorijas plānojuma grozījumus zemesgabalam Jūrmalā, Edinburgas prospektā 27.

Atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27 ir uzsākta zemes vienības Edinburgas prospektā 27, Jūrmalā apbūves īstenošana.

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2006. gada 19. janvāra lēmumu Nr. 36 “Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Edinburgas prospektā 27 un adreses piešķiršanu” tika apstiprināta zemesgabala sadale Jūrmalā, Edinburgas prospektā 27, atdalītajam zemesgabalam 1890 m² platībā piešķirot adresi Jūrmalā, Ropažu ielā 1, kadastra numurs 1300 008 2408.

Saskaņā ar Detālplānojumu Edinburgas prospektā 27 Detālplānojuma teritorija atrodas *Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā* (J-2) un *Dabas pamatnes teritorijā* (DP). Atbilstoši Teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorija atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā* (JC13).

⁶ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240

⁷ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 574

⁸ Turpmāk tekstā – Atzinums par biotopiem un augu sugām

⁹ Turpmāk tekstā – Meža inventarizācija

¹⁰ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns

¹¹ Turpmāk tekstā – Detālplānojuma Edinburgas prospektā 27

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

Lai piemērotu spēkā esošā Teritorijas plānojuma apbūves nosacījumus *Jauktas centra apbūves teritorijā* (JC13), jāveic grozījumi Detālplānojumā Edinburgas prospektā 27.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis (noteikts Lēmuma Nr. 57 1. pielikumā – Darba uzdevums detālplānojuma grozījumu izstrādei) ir izvērtēt apbūves iespējas Detālplānojuma teritorijā, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojumam un TIAN Jauktas centra apbūves teritorijā (JC13), kā arī noskaidrot Detālplānojuma teritorijā esošās ainavas un dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai.

Detālplānojuma darba uzdevums (Lēmuma Nr.57. 1. pielikums) netiek grozīts, jo stājoties spēkā jaunajam Teritorijas plānojumam, detālplānojuma izstrādes mērķis netiek mainīts.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Dzintaros, kvartālā starp Ropažu ielu un Mežaparka prospektu. Detālplānojuma teritorija atrodas 1,5 km attālumā austrumu virzienā no Jūrmalas valstspilsētas centra Majoros.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 008 2408, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, un kopējo platību 1890 m².

Detālplānojumam teritorija robežojas ar piecām 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	Īpašnieks
1300 008 2407	Dzintari 2407	Pašvaldība
1300 008 2405	Mežaparka prospekts 8, Jūrmala Dzintari 2405	Pašvaldība
1300 008 0122	Ropažu iela	Pašvaldība
1300 008 2406	Edinburgas prospekts 27, Jūrmala	Fiziska persona
1300 008 2402	Edinburgas prospekts 27A, Jūrmala	Juridiska persona



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

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

Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem par zemes vienības platības sadalījumu pa lietošanas veidiem 0.1800 ha no Detālplānojuma teritorijas veido mežs, 0.0090 ha veido pārējās zemes.

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma. Pašlaik Detālplānojuma teritorija netiek apdzīvota un/vai intensīvi apsaimniekota.

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Augstumatzīmes svārstās robežās no 3.22 metriem v.j.l. pie Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežas līdz 3.97 metriem v.j.l. pie Detālplānojuma teritorijas dienvidu robežas.

Meža inventarizācija Detālplānojuma teritorijā veikta 2024. gadā un atbilstoši Meža likuma prasībām ir spēkā esoša. Saskaņā ar Meža inventarizāciju meža zeme Detālplānojuma teritorijā sastāda 0.18 ha lielu platību. Saskaņā ar Meža inventarizācijas datiem Detālplānojuma teritorijā sastopams pāraudzis priežu sausieņu mežs. Koku stāvā dominē parastā priede *Pinus sylvestris*, piemistrojumā aug āra bērzs *Betula pendula*. Krūmu stāvā sastopama parastā kļava *Acer platanoides*, parastais pīlādzis *Sorbus aucuparia*, parastais ozols *Quercus robur*, parastā liepa *Tilia cordata*, invazīva suga – vārpainā korinte *Amelanchier spicata*. Zemsedzē dominē mellene *Vaccinium myrtillus*, sastopama klinšu kaulene *Rubus saxatilis*, pūkainā zemzālīte *Luzula pilosa* u.c. sugas (skatīt 2. attēls).



2. attēls. Detālpilnojumā teritorija. Foto uzņemts 15.05.2024.

Atbilstoši Dabas datu pārvaldes sistēmā "OZOLS" 2024. gada 15. maijā pieejamajai informācijai visā Detālpilnojumā teritorijā atrodas Eiropas Savienības aizsargājams biotops *2180 Mežainas piejūras kāpas*, biotops turpinās uz ziemeļiem esošajā blakus īpašumā. Detālpilnojumā teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorija, dabas liegums "Lielupes grīvas pļavas" atrodas aptuveni 1,3 kilometru attālumā. Detālpilnojumā teritorijas tuvumā neatrodas mikroliegumi. Tuvākā īpaši aizsargājamā augu sugas atradne atrodas apmēram 770 metru attālumā, tuvākai valsts nozīmes aizsargājams koks (dižkoks) atrodas apmēram 520 metru attālumā no Detālpilnojumā teritorijas. Nav paredzams, ka plānotās darbības rezultātā veidosies negatīva ietekme uz citām salīdzinoši tālu esošajām dabas vērtībām.

Atbilstoši Atzinumam par biotopiem un augu sugām Detālpilnojumā teritorijā īpaši aizsargājamās augu sugas netika konstatētas.

Saskaņā ar Atzinumu par biotopiem un augu sugām visā Detālpilnojumā teritorijā esošajā priežu meža nogabalā atrodas Eiropas Savienības aizsargājams biotops *2180 Mežainas piejūras kāpas*. **Biotopa kvalitāte ir zema.** Biotopa kvalitāte neatbilst Ministru kabineta noteikumos Nr. 350 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu" noteiktajiem kritērijiem, līdz ar to biotops neatbilst Latvijā īpaši aizsargājamam biotopam. Teritorijā nav saglabājušās dabiskiem meža biotopiem raksturīgas struktūras – sausokņi, kritālas, u.c.. Teritorijā ir saglabājusies priežu mežiem raksturīga veģetācija. Detālpilnojumā teritorijas austrumu daļā koku stāvā dominē āra bērzs *Betula pendula*. Eitrofikācijas un sinantropizācijas rezultātā ir izveidojies samērā blīvs krūmu stāvs, sastopamas invazīvas augu sugas. Detālpilnojumā teritorijā ir sastopamas vairākas ievērojumu vecumu sasniegušās priedes.

Detālpilnojumā teritorijā sastopama daļēji slēgta ainava un kultūrainava. Detālpilnojumā teritorijas ainavu galvenokārt veido blīvs kūrums stāvs un teritorijā augošās priedes.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra 2024. gada 22. aprīļa datiem, Detālpilnojumā teritorijā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālpilnojumā teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0029 ha	7312030100

Pašreizējā situācijā dabā esoša iebrauktuve Detālplānojuma teritorijā nepastāv.

Detālplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības ielu – Ropažu ielu (skatīt 3. attēls un 4. attēls) un pašvaldībai piederošu Transporta infrastruktūras teritoriju (TR) – Dzintari 2407.



3. attēls. Skats uz Ropažu ielas un Mežaparka prospekta krustojumu, Dzintaru mežaparka pusē. Foto uzņemts 15.05.2024.



4. attēls. Skats uz Ropažu ielas un Mežaparka prospekta krustojumu, Dzintaru dzelzceļa pārvada pusē. Foto uzņemts 15.05.2024.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Ropažu iela ir E kategorijas iela. E kategorijas iela ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju.

Ropažu ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizētie kanalizācijas tīkli.

Zemesgabala Dzintari 2407 sarkanajās līnijās atrodas elektroapgādes tīkli un gāzes apgādes tīkli.

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

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC13)** (skatīt 5. attēls).

Teritorijas plānojuma TIAN 1465. 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.*



5. attēls. Izkopējums Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes “Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi un aprobežojumi”

Jauktas centra apbūves teritorijas (JC13) galvenie izmantošanas veidi ir noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.13.2. apakšnodaļā, apbūves parametri noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.5.13.4. apakšnodaļā (skatīt 3. tabula).

Saskaņā ar Detālplānojumu Edinburgas prospektā 27 Detālplānojuma teritorija atrodas *Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā* (J-2) un *Dabas pamatnes teritorijā* (DP). Detālplānojumā Edinburgas prospektā 27 noteikto teritorijas atļauto izmantošanu un apbūves parametrus skatīt 3. tabulā.

3. tabula. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām un Detālplānojuma Edinburgas prospektā 27 prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC13 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā J-2 atļautā izmantošana atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27	Funkcionālajā zonā Dabas pamatne atļautā izmantošana atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu; Rindu māju apbūve (11005); Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts un pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes; Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas 	<ul style="list-style-type: none"> Savrupmāju apbūve (vienas ģimenes māja, vasarnīca). 	<ul style="list-style-type: none"> Pilsētas meža teritoriju izmantošana atpūtai un rekreācijai.

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC13 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā J-2 atļautā izmantošana atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27	Funkcionālajā zonā Dabas pamatne atļautā izmantošana atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27
	<p>uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra; ▪ Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra; ▪ Sporta ēku un būvju apbūve (12005); ▪ Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves; ▪ Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007); ▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009); ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008); ▪ Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas. 		
Teritorijas papildizmantošanas veidi	nenosaka	nenosaka	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1500 m ²	1500 m ²	nenosaka
Maksimālais apbūves blīvums	20 %	9 %	nenosaka
Apbūves augstums	12 m	12 m	nenosaka
Maksimālā apbūves intensitāte	52 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 1.tabulai)	nenosaka	nenosaka
Minimālā brīvā zaļā teritorija	55 % (atbilstoši TIAN 9.pielikuma 2.tabulai)	nenosaka	nenosaka
Apbūves stāvu skaits	3 stāvi	2 stāvi	nenosaka

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC13 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā J-2 atļautā izmantošana atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27	Funkcionālajā zonā Dabas pamatne atļautā izmantošana atbilstoši Detālplānojumam Edinburgas prospektā 27
	(3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)		

1.3. TUVUMĀ ESOŠO TERITORIJU RAKSTUROJUMS

Detālplānojuma teritorija ietilpst savrupmāju apbūves un meža zemju kvartālā.

Austrumu, rietumu un dienvidu virzienos no Detālplānojuma teritorijas atrodas apbūves platības. Zemesgabalos Edinburgas prospektā 27 un Edinburgas prospektā 29 atrodas 2 stāvus augsta savrupmāju apbūve (skatīt 6. attēls un 7. attēls). Zemesgabalā Mežaparka prospektā 10 atrodas 5 stāvus augsta viesnīca (skatīt 8. attēls). Virzienā uz ziemeļiem turpinās priežu sausieņu mežs (skatīt 8. attēls). Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā zemesgabalā Dzintrai 2407 un cauri blakus esošajam priežu sausieņu pašreiz tiek veikta gājēju celiņa izbūve (skatīt 8. attēls).



6. attēls. Skats uz zemesgabalā Edinburgas prospektā 27 esošo apbūvi. Foto uzņemts 15.05.2024.



7. attēls. Skats uz zemesgabalā Edinburgas prospektā 29 esošo apbūvi. Foto uzņemts 15.05.2024.



8. attēls. Skats uz zemesgabalā Mežaparka prospektā 10 esošo apbūvi. Foto uzņemts 15.05.2024.



9. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijai blakus esošo mežu. Foto uzņemts 15.05.2024.

Zemesgabalā Edinburgas prospekta 27A atrodas sūkņu stacija.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

2.1. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

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

Detālplānojuma risinājumi nosaka būvlaidi – 3 metri no ielu sarkanajām līnijām.

Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieta ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

Apbūves rādītāji un atļautā izmantošana Detālplānojuma teritorijai noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorija (JC13).

Plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā veicama atmežošana. Meža zemju atmežošanu nepieciešams veikt zem apbūves, teritorijas labiekārtojuma un inženierkomunikācijām. Atmežošanu veikt atbilstoši Meža likuma 41. panta prasībām un saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 18. decembra noteikumu Nr. 889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām.

Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

2.2. 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 ievērot konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā. Veicot Detālplānojuma teritorijas labiekārtošanu, ir saglabājama meža zemsedze.

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 55 %.

Detālplānojuma projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un piekļautās platībās.

2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Ropažu 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 Detālplānojuma teritorijai paredz no Pašvaldībai piederošās Ropažu ielas.

Orientējošs pievadceļu izvietojums grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskā daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana". Pivadceļu izvietojums precizējams būvprojektā.

Objekta vajadzībām nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas Detālplānojuma teritorijas iekšienē, ārpus ielu sarkanajām līnijām.

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.

Esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.

2.4. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI

Lai veidotos ainaviski pievilcīga vide, iespēju robežās saglabāšanai paredzēt bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus, koku grupas, mežaudzes daļas.

Atbilstoši Atzinumam par biotopiem un augu sugām, lai samazinātu vai novērstu ietekmi uz biotopiem un augu sugām:

- plānojot teritorijas labiekārtošanu, ieteicams paredzēt zaļo zonu, kurā saglabāta dabiskā meža zemsedze, vai vismaz izvērtēt iespēju saglabāt priedes, īpaši tās, kuru stumbru apkārtmērs pārsniedz 50 cm;
- apbūves zonā nav pieļaujama apstādījumu ierīkošana, izmantojot invazīvas vai ekspansīvas augu sugas, kas var nekontrolēti izplesties pieguļošajā meža platībā.

Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt, saudzējot koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Ja nepieciešama sakņu atsegšana, tās apklājamas ar segumu, kas samazina izžūšanas intensitāti. Ja nepieciešams, koki jālaista.

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

3. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas).

Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā izmantošana” atspoguļotas esošās aizsargjoslas. Aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos.

4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi Detālplānojuma teritorijā precizējami turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrēto tehnisko 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" 2024. gada 29. februāra 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 Energētikas 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 ekspluatācijai un drošības nodrošināšanai, vides un cilvēku aizsardzībai ievērojami Ministru Kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumu Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" 3., 8. līdz 11. punkts.

Detālplānojuma teritorijas īpašniekam ir saistošs Energētikas likums, tajā skaitā Energētikas likuma 23. un 24. pants.

Energētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai

detālplānojumā. 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 2014. gada 21. janvāra noteikumi Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

ŪDENSAPGĀDE

Atbilstoši SIA "Jūrmalas ūdens" 2024. gada 10. septembra nosacījumiem detālplānojuma izstrādei Nr. 5-4/20 būvju ūdensapgāde paredzēta no esošā ūdensvada zemes vienībā Dzintari 2407.

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

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

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Ropažu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta uz esošo notekūdeņu kanalizācijas kolektoru Ropažu ielas sarkanajās līnijās un/vai zemes vienībā Dzintari 2407.

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 un iespējamie kanalizācijas risinājumi uzrādīti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS "Gaso" 2024. gada 18. marta nosacījumiem Detālplānojuma teritorijai gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts gar Detālplānojuma teritoriju ceļā ar kadastra apzīmējumu 1300 008 2407, Jūrmalā.

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

Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie jauniem objektiem risināmas 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 Detālplānojuma robežas nepieciešams izvietot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu, nodrošinot tai pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes iespējamie 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 ar perspektīvā pieslēgšanas iespēju Mežaparka prospektā esošajām komunikācijām.

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”. 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.