

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Liedaga ielā 7, Jūrmalā, kadastra numurs 1300 010 1503¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas domes 2024. gada 24. aprīļa lēmumu Nr. 163 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Liedaga ielā 7, Jūrmalā" (protokols Nr. 6, 30. punkts)².

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Lēmuma Nr. 163 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 izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, 39.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumus izstrādā, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

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 grozījumi³. Ņemot vērā minēto Detālplānojums tiek izstrādāts saskaņā ar Teritorijas plānojumu un Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁴.

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 116

³ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁴ Turpmāk tekstā – TIAN

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_29870

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", 02.04.2024.).

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt esošās apbūves pārbūves, apjomu palielināšanas un jaunas apbūves iespējas, kā arī izvērtēt iespējamo zemes vienības sadali.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

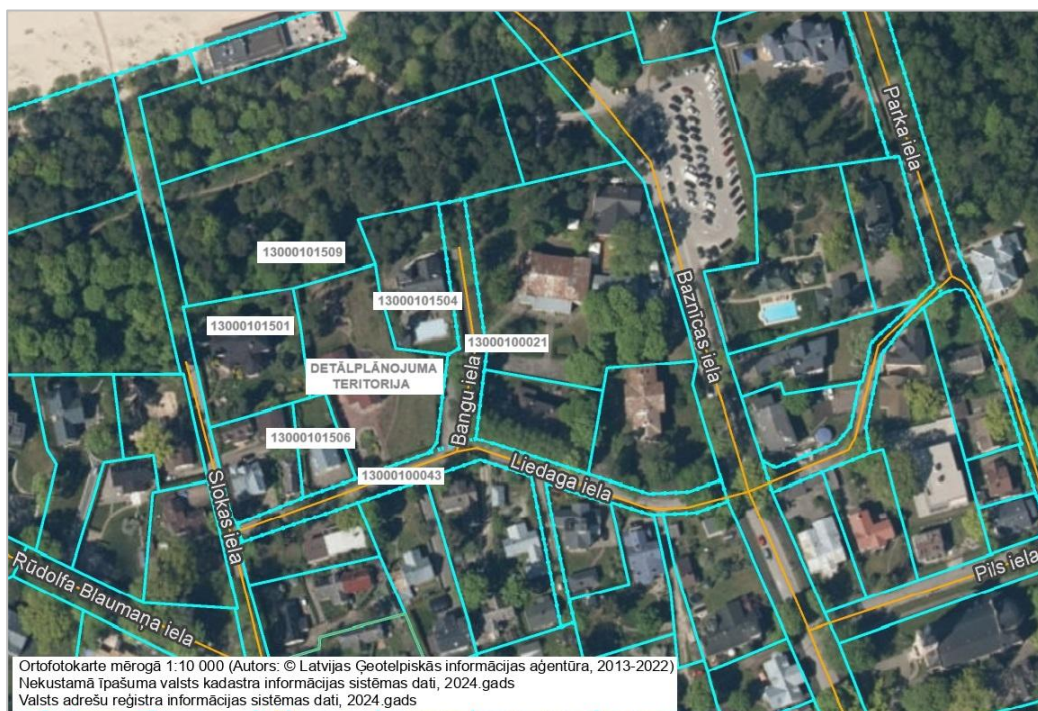
Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Dubultos, kvartālā starp Liedaga ielu, Bangu ielu un Slokas ielas apbūvi un pludmali.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, un ar kopējo platību 2798 m².

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

1. tabula. Detālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
1300 010 1509	Dubulti 1509	pašvaldība
1300 010 1504	Bangu iela 2, Jūrmala	fiziska persona
1300 010 0021	Bangu iela	pašvaldība
1300 010 0043	Liedaga iela	pašvaldība
1300 010 1506	Liedaga iela 7A, Jūrmala	fiziska persona
1300 010 1501	Slokas iela 1, Jūrmala	fiziska persona



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

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

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma.

Detālplānojuma teritorijas dienvidu un centrālajā daļā reljefs ir līdzens, augstumatzīmes robežās no 3.17 metriem v.j.l. līdz 4 metriem v.j.l., Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas lēzens reljefa paaugstinājums - augstumatzīmes robežas no 4 metriem v.j.l. līdz 6.87 metriem v.j.l. (skatīt 2. attēls).



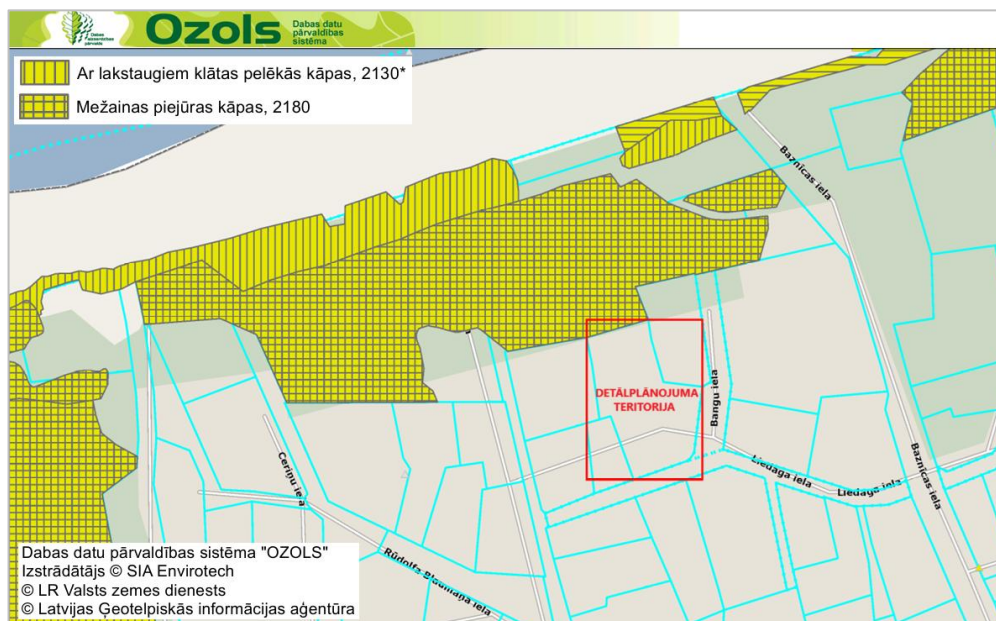
2. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā esošo reljefa paaugstinājumu. Foto uzņemts 23.10.2024.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūrī atrodas dažas atsevišķi augošas priedes (skatīt 3. attēls). Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju par koku diametriem, secināms, ka Detālplānojuma teritorijā neatrodas aizsargājamie koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu būtu piemērojams aizsargājama koka statuss.



3. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūrī esošajām priedēm. Foto uzņemts 23.10.2024

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2024. gada 25. novembrī pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas. Detālplānojuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamo biotopu *Mežainas piejūras kāpas 2180* (skatīt 4. attēls).



4. attēls. 25.11.2024. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas “OZOLS”.

Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>.

Detālplānojuma teritorija tiek apdzīvota un apsaimniekota. Detālplānojuma teritorijas zemsedzi veido zāliens (skatīt 5. attēls), Detālplānojuma teritorijā atrodas košumkrūmi, izbūvēti bruģēti celiņi un laukumi.



5. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas rietumu daļu.
Foto uzņemts 23.10.2024



6. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas austrumu daļu.
Foto uzņemts 23.10.2024

Detālplānojuma teritorija ir apbūvēta.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta portālā kadastrs.lv 2024. gada 25. novembrī pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā atrodas viena ēka (skatīt 2. tabula).

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

būves kadastra apzīmējumi	ēkas nosaukums	virszemes stāvu skaits	augstums	būvtilpums	apbūves laukums	apbūves blīvums
1300 010 1503 001	dzīvojamā māja	2	9.2 m	1251 m ³	287.2 m ²	10.3 %

Detālplānojuma teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 (izņemot vēlākā būvperiodā piebūvēto apjomu (skatīt 8. attēls)) ir vietējās nozīmes kultūras piemineklis "Dzīvojamā ēka - pansija" (valsts aizsardzības Nr. 5557) (skatīt 7. attēls).



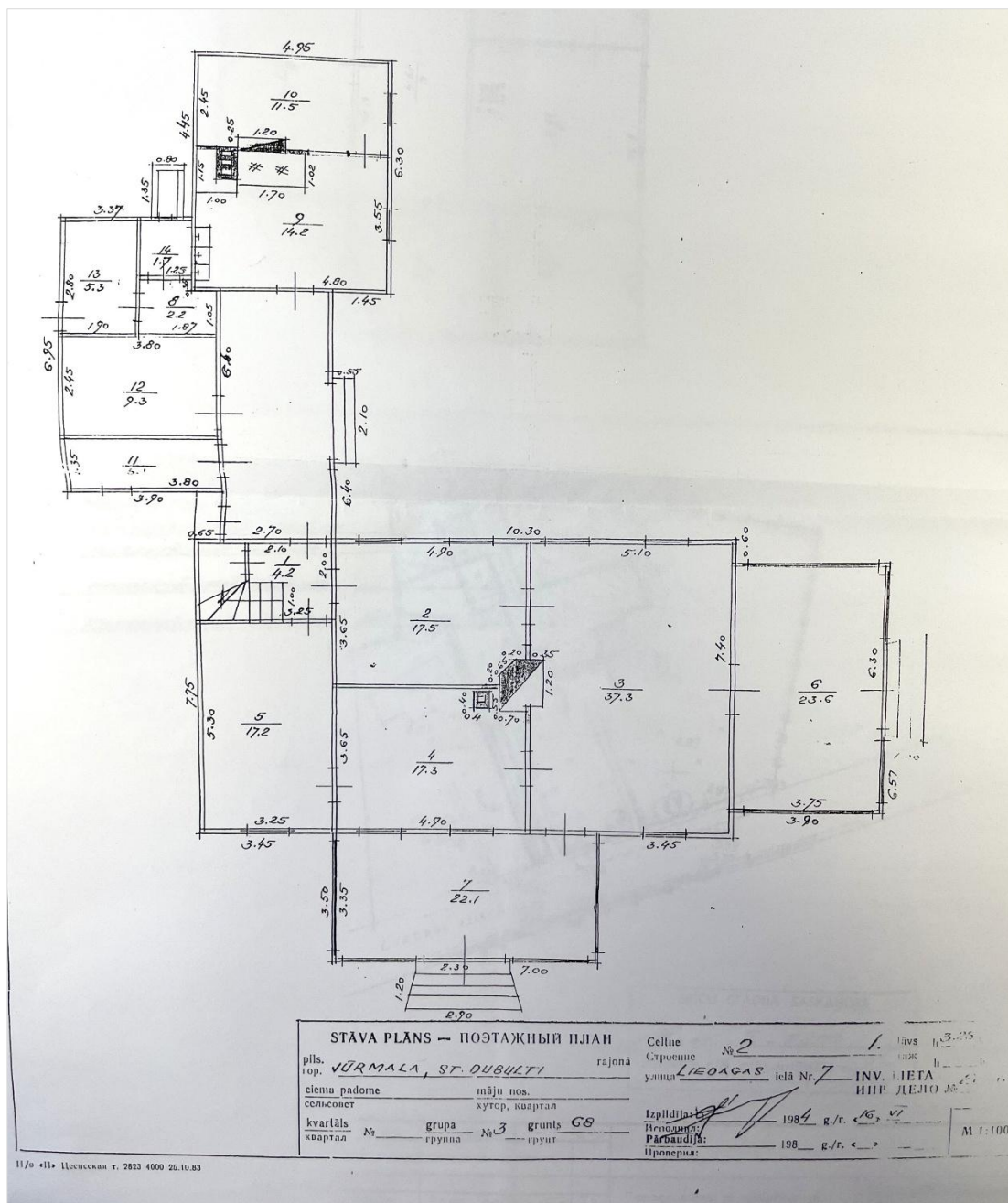
7. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001.
Foto uzņemts 23.10.2024



8. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 piebūvi.
Foto uzņemts 23.10.2024.

Ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 ir noteikts apgrūtinājums – vietējās nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti (apgrūtinājuma kods 14010103).

Atbilstoši vēsturiskajiem materiāliem Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 0503 001 piebūve ir būvēta ne vēlāk kā 1984. gadā (piebūve attēlota 1984. gada Inventarizācijas lietā (skatīt 9. attēls) un 1998. gada Topogrāfiskajā plānā ar apakšzemes komunikācijām (skatīt 10. attēls).



9. attēls. Izkopējums no Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes arhīva materiāliem.
Izkopējums no 1984. gada Inventarizācijas lietas zemesgabalam Liedaga ielā 7, Jūrmalā.

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

Atbilstoši Valsts zemes dienesta kadastrs.lv pieejamajai informācijai Detālplānojuma teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods
Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.2789 ha	140101
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.2789 ha	7311010100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0002 ha	7312030100

Visa Detālplānojuma ir apgrūtināta ar apgrūtinājumu – *valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (apgrūtinājuma kods – 7314010603)*.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli, centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes tīkli un elektroniskie sakaru tīkli.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt “Inženiertopogrāfiskajā plānā”, kas pieejams Detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā “Pielikumi”.

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Liedaga ielas pa izbūvētu iebrauktuvi (skatīt 11. attēls).

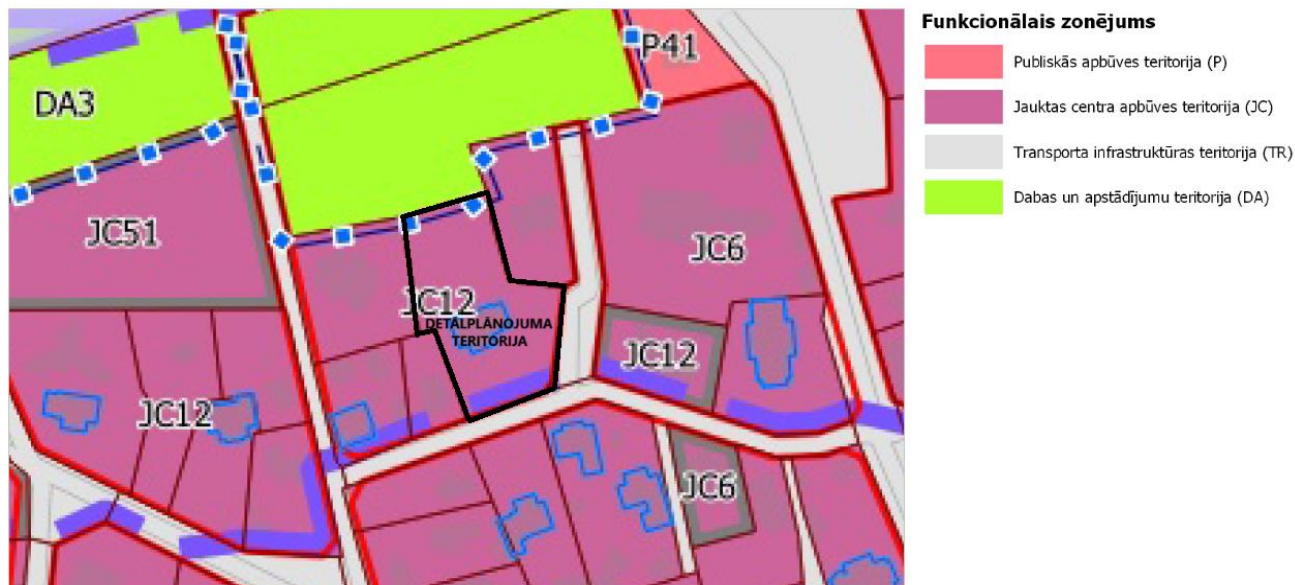


11. attēls. Skats uz Liedaga ielu, attēla labajā pusē iebrauktuve Detālplānojuma teritorijā. Foto uzņemts 23.10.2024.

Liedaga iela ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Liedaga ielā transporta kustība tiek organizēta divos braukšanas virzienos, Liedaga ielai ir asfalta segums, atsevišķa gājēju ietve un/vai velobraucēju celiņš nav izbūvēts (skatīt 11. attēls).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas funkcionālajā apakšzonā Jauktas centra apbūves teritorija (JC12), Valts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā un Rīgas līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslā (skatīt 12. attēls).



12. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskā daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi un aprobežojumi"

Teritorijas plānojuma TIAN 1452. 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.*

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

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC12 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC12 detālplānojuma risinājumos detalizētā izmantošana Detālplānojuma teritorijai
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	- 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; - Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes; - Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido	- Savrupmāju apbūve (11001); - Labiekārtota ārtelpa (24001).

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

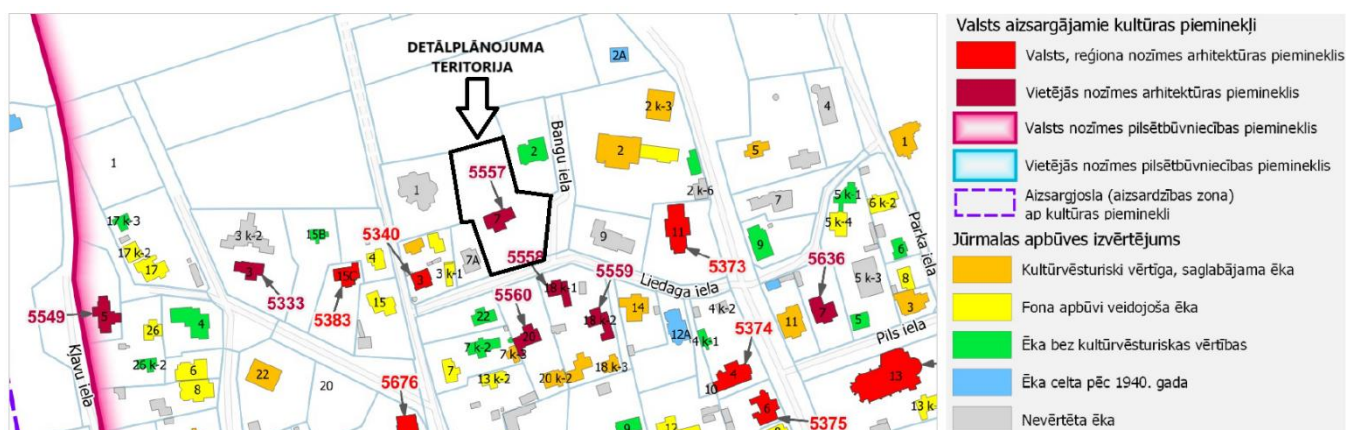
nosaukums	Funkcionālajā zonā JC12 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC12 detālpārplānojuma risinājumus detalizētā izmantošana Detālpārplānojuma teritorijai
	veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), restorāni, bāri, kafejnīcas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti; ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, 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 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); ▪ Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008); ▪ Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009); ▪ Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.	
Teritorijas papildizmantošanas veidi	nenosaka	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1200 m ²	nav plānota zemesgabala sadalīšana
Maksimālais apbūves blīvums	20 %	20 %
Apbūves augstums	12 m	saglabājams ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 pamatapjoma un piebūves esošais augstums jaunas dzīvojamās apbūves augstums – 10 metri jaunas palīgēkas augstums – 6 metri

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

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC12 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā JC12 detālpārplānojuma risinājumus detalizētā izmantošana Detālpārplānojuma teritorijai
Maksimālā apbūves intensitāte	52 %	52 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	55 %	55 %
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)	saglabājams ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 pamatapjoma un piebūves esošais stāvu skaits; jaunas apbūves stāvu skaits – 2 stāvi; palīgēkas stāvu skaits- 1 stāvs

1.3. TUVUMĀ ESOŠĀS APBŪVES APJOMA ANALĪZE

Detālpārplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā un ir tā daļa (skatīt 13. attēls).



13. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7.pielikuma “Apbūves izvērtējums”.

Ņemot vērā, ka Detālpārplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijā, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka, ievērojot Teritorijas plānojuma TIAN 2443. punkta prasības. Lai novērtētu Detālpārplānojuma teritorijai tuvumā esošo ēku apjomus, ir veikta ēku apjoma analīze. Ēku apjoma analīzē iekļautas kvartālā starp Liedaga ielu, Bāngu ielu, Slokas ielu un pludmali esošās dzīvojamās ēkas (skatīt 14. attēls).



14. attēls. Ēku apjoma analīzē iekļautās zemes vienības.

Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 1220 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20 % apjoma palielinājumu (244 m³), Detālplānojuma teritorijā vienas ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 1464 m³ (skatīt 5. tabula).

5. tabula. Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvapjomu rādītāji. Dati par būvēm 26.11.2024. iegūti no Valsts zemes dienesta portāla www.kadastrs.lv

z/g apzīmējums	adrese	z/g platība	būves kadastra apzīmējums	stāvu skaits	būvtilpums
A	Liedaga iela 7, Jūrmala	2798 m ²	1300 010 1503 001	2	1251 m ³
B	Bangu iela 2, Jūrmala	1435 m ²	1300 010 1504 001	3	2525 m ³
C	Liedaga iela 7A, Jūrmala	581 m ²	1300 010 1506 002	2	646 m ³
D	Slokas iela 3, Jūrmala	1095 m ²	1300 010 1502 001	2	608 m ³
			1300 010 1502 002	1	187 m ³
			1300 010 1502 004	2	307 m ³
E	Slokas iela 1, Jūrmala	1791 m ²	1300 010 1501 006	2	3018 m ³
Kopā					8542 m ³
Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējais apbūves būvtilpums					1220 m ³
20 % apjoma palielinājums					244 m ³
Vienas dzīvojamās ēkas iespējamais būvtilpums detālplānojuma teritorijā					1464 m ³

Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu ēku būvapjoma analīzi, jo apkārtējo teritoriju attīstības rezultātā ir iespējamās izmaiņas, tajā skaitā, apkārt esošo ēku apjomu palielināšanās, kā rezultātā iespējama arī jaunu ēku pieļaujamā būvapjoma palielināšanās atbilstoši situācijai Detālplānojuma teritorijas apkārtnē.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka esošās apbūves pārbūves, tajā skaitā ar apjoma palielināšanu, nosacījumus un jaunas apbūves izvietojanas nosacījumus, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

2.1. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 pamatapjomā (vietējās nozīmes kultūras piemineklis) ir pieļaujams modernizēt iekštelpas, bet nav pieļaujams pārbūvēt apjomu, fasāžu kārtojumu un dekoru. Saskaņā ar Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumu Nr.720 „Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” 42.1. apakšpunktu - arhitektūras piemineklim saglabā oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, plānojumu, apjomu, materiālus, apdari, vērtīgus interjera elementus, detaļas, rotājumus, vēsturiskās iekārtas un komunikācijas.

Ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 piebūvi ir atļauts nojaukt vai pārbūvēt, pārbūvē respektējot ēkas pamatapjoma vērtības. Lai nemazinātu kultūras pieminekļa vērtību, ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 iespējamās piebūves augstums un platums nedrīkst pārsniegt faktiski esošo piebūves augstumu un platumu, piebūves apjomu ir iespējams palielināt uz jūras pusi, ciktāl tas nav pretrunā ar Teritorijas plānojuma TIAN 2443. punkta prasībām. Lai veiktu minētās darbības, ir nepieciešams izstrādāt būvprojektu.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2443.2. punktam, *lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20 %*. Detālplānojuma projekta 1.3. apakšnodaļā “Tuvumā esošās apbūves raksturojums un ēku apjoma analīze” veiktajai ēku apjoma analīzei ir informatīvs raksturs un tā atspoguļo 2024. gada decembrī dabā esošo situāciju, tādēļ pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt jaunu būvapjoma analīzi, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai.

Teritorijas plānojuma TIAN 86.1. apakšpunkts nosaka, ka minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800 m². Detālplānojuma risinājumi nosaka, ka zemesgabalā pieļaujams izvietot divas dzīvojamās ēkas.

Lai neaizsegtu vietējās nozīmes kultūras pieminekli, starp ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 un Liedaga ielas fronti un Bangu ielas fronti jaunu apbūvi izvietot nav atļauts. Jaunu apbūvi ir atļauts izvietot tikai uz jūras pusi no ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001. Jaunas apbūves veidošanā ir ievērojuma iepriekš minēta Teritorijas plānojuma TIAN 2443.2. punkta prasības.

Detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē “Teritorijas plānota izmantošana” uzrādīta apbūves izvietojuma zona.

Nemot vērā apkārtējo teritoriju apbūves raksturu un izmantošanu (Detālplānojuma teritorijas tuvumā galvenokārt atrodas savrupmāju apbūve) detālplānojuma risinājumi detalizē un sašaurina Teritorijas plānojuma TIAN funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija (JC12) noteikto atļauto izmantošanu klāstu, Detālplānojuma teritorijā nosakot atļauto izmantošanu – savrupmāju apbūve (11001) un labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Lai nemazinātu kultūras pieminekļa vērtību, detālplānojuma risinājumi detalizē un samazina Teritorijas plānojuma TIAN funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija (JC12) noteikto apbūves augstumu un stāvu skaitu – 10 metri un 2 stāvi (ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 010 1503 001 pamatapjoma un piebūves stāvu skaits ir saglabājams atbilstoši esošajam).

Pārējie apbūves rādītāji Detālplānojuma teritorijai noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN.

Jaunbūvējamo ēku plānotie būvapjomi, arhitektoniskais veidols, materiālu (vēlamas koka konstrukcijas un apdare) lietojums un fasāžu tonalitāte harmoniski iekļaujami kūrortpilsētas esošajā ainavā, saglabājot kultūrvēsturisko vērtību kopuma radīto noskaņu.

Jaunās apbūves rezultātā nevar pazemināties esošās kultūrvēsturiskās vides kvalitāte un pilsētбūvniecības pieminekļa vizuālā uztveramība.

Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi.

Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

Detālplānojuma teritorijā maksimāli saglabājams un saudzējams dabiskais reljefs.

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

Detālplānojuma risinājumos plānotā apbūve neveicina cilvēku pieplūduma palielināšanos, attiecīgi antropogēnās ietekmes palielināšanos uz kāpām, secināms, ka plānotās apbūves ietekme uz Rīgas jūras līča krasta procesiem un kāpu stabilitāti būs nebūtiska.

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. Priekšroka dodama piekrastes ainavas atbilstošu stādījumu izveidei.

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 ūdensnecaurīdīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 55 %.

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

2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Liedaga 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 Liedaga ielas un Bangu ielas.

Orientējošs pievadceļu izvietojums grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskā daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana". Pivadceļu 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 apbūvei, 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” 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.

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 8. maija 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 izvietošanu 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.

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

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 jebkārus 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 2023. gada 7. novembra noteikumi Nr. 635 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā.

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

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Liedaga ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Atbilstoši TIAN 68. punktam *"Teritorijās, kur ir ierīkoti centralizētās ūdensapgādes tīkli, veicot būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem"*.

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

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Liedaga ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Atbilstoši TIAN 68. punktam *"Teritorijās, kur ir ierīkoti centralizētās kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem"*.

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

Saskaņā ar AS "Gaso" 2024. gada 31. maija nosacījumiem Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0,4 MPa un 0,005 MPa un gāzes spiediena regulēšanas iekārta (MR).

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

Precīza vieta gāzesvada pievadam 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 Detālplānojuma robežas nepieciešams izvietot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu, nodrošinot tai pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

Elektronisko sakaru kabelus 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.

SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

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.