

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Prīmulu ielā 16, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 019 1303¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas domes 2024. gada 24. oktobra lēmumu Nr. 523 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Prīmulu ielā 16, Jūrmalā" (protokols Nr. 14, 35. punkts)².

Detālplānojums zemesgabalam Prīmulu ielā 16, Jūrmalā³ izstrādāts saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumu, 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 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"⁴ un Teritorijas plānojuma Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem⁵.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”⁶ 39.1. apakšpunkts, kurā teikts, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos, Teritorijas plānojuma TIAN 2431.1. apakšpunkts, kurā teikts, ka detālplānojumu izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Krasta kāpu aizsargjoslā.

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

Detālplānojums sagatavots saskaņā ar Noteikumu Nr. 628 prasībām detālplānojuma saturam un izstrādes procesam, ņemot vērā pašvaldības izsniegto Darba uzdevumu un institūciju nosacījumus (pieejami Detālplānojuma projekta II Sējumā).

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā www.geolatvija.lv saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_30854

Detālplānojuma izstrādē izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Atzinums par mežu, zālāju un piekrastes biotopiem un vaskulāro augu sugām (atzinumu 2025. gada 7. jūlijā sagatavoja vaskulāro augu, mežu un virsāju, zālāju, jūras piekrastes biotopu eksperte Inga Straupe)⁷;

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 523

³ Turpmāk tekstā – Detālplānojums

⁴ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁵ Turpmāk tekstā - TIAN

⁶ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628

⁷ Turpmāk tekstā – Atzinums par sugām un biotopiem

- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (izstrādātājs SIA "Intra MTD", 2025. gada 6. janvāris)⁸.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis atbilstoši Lēmuma Nr. 523 apstiprinātam Darba uzdevumam ir izvērtēt esošās apbūves pārbūves iespējas, jaunas savrupmājas un palīgēkas apbūves izvietojuma iespējas atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN prasībām, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Kaugurciemā, kvartālā starp Prīmulu ielu, Kaugurciema ielu un pludmali.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1303, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, ar kopējo platību 1993 m².

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



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

⁸ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns

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

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Subjekts	Statuss
1300 019 1201	Jūras piekrastes josla	pašvaldība	valsts īpašumā uz likuma pamata
1300 019 1304	Kaugurciema iela 70, Jūrmala	fiziska persona	nekustamais īpašums
1300 019 1305	Kaugurciems 1305	pašvaldība	nekustamais īpašums
1300 019 1302	Prīmulu iela 14, Jūrmala	fiziska persona	nekustamais īpašums
1300 019 1246	Prīmulu iela 1246	pašvaldība	nekustamais īpašums

Detālpārvaldes teritorijas reljefs ir mainīgs, reljefs rietumu, ziemeļu un austrumu daļā ir līdzens, teritorijas dienvidu daļā - reljefa paaugstinājums.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2025. gada 7. aprīlī pieejamo informāciju Detālpārvaldes teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi. Detālpārvaldes teritorija rietumu un dienvidu daļās robežojas ar aizsargājamo biotopu 2180 *Mežainas piejūras kāpas*, pie Detālpārvaldes teritorijas ziemeļu robežas (apmēram 3 metru attālumā) atrodas aizsargājamais biotops 2130* *Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas*. 30 metru attālumā, ziemeļu virzienā no Detālpārvaldes teritorijas atrodas aizsargājamais biotops 1310 *Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smilšakmens pludmalēs* (skatīt 2. attēls).



2. attēls. 07.04.2025. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas „OZOLS”.

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

Saskaņā ar Atzinums par sugām un biotopiem Detālplānojuma teritorijā neatrodas Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi, Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi, retās un īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas un īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi.

Detālplānojuma teritorijas rietumu, ziemeļu un austrumu daļā ir iekopts zāliens. Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā, uz reljefa paaugstinājuma atrodas vairākas pieaugušas parastās priedes *Pinus sylvestris*, piemistrojumā parastā kļava *Acer platanoides*, krūmu stāva praktiski nav, sastopami atjaunojušies lapu koku – parastās kļavas sējeņi. Zemsedze neatbilst meža tipam, turklāt tā ir nevienmērīgi attīstīta. Atmirusī koksne Detālplānojuma teritorijā nav sastopama.

Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju par koku diametriem un Atzinumā par biotopiem un augu sugām rakstīto, 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.

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

Detālplānojuma teritorija ir iežogota, tā tiek apdzīvota un apsaimniekota.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta portālā kadastrs.lv 2025. gada 7. aprīlī pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā atrodas divas 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 07.04.2025.

būves kadastra apzīmējumi	ēkas nosaukums	virszemes stāvu skaits	būvtilpums	apbūves laukums	apbūves blīvums
13000191303001	saimniecības ēka	1	129.0 m ³	49.6 m ²	2.5 %
13000191303002	šķūnis	1	61.0 m ³	19.6 m ²	1 %
Kopā:				69.2 m ²	3.5 %

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu “Apbūves izvērtējums” Detālplānojuma teritorijā esošā saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1303 001 (skatīt 3. attēls) ir ēka bez kultūrvēsturiskas vērtības (skatīt 7.attēls).



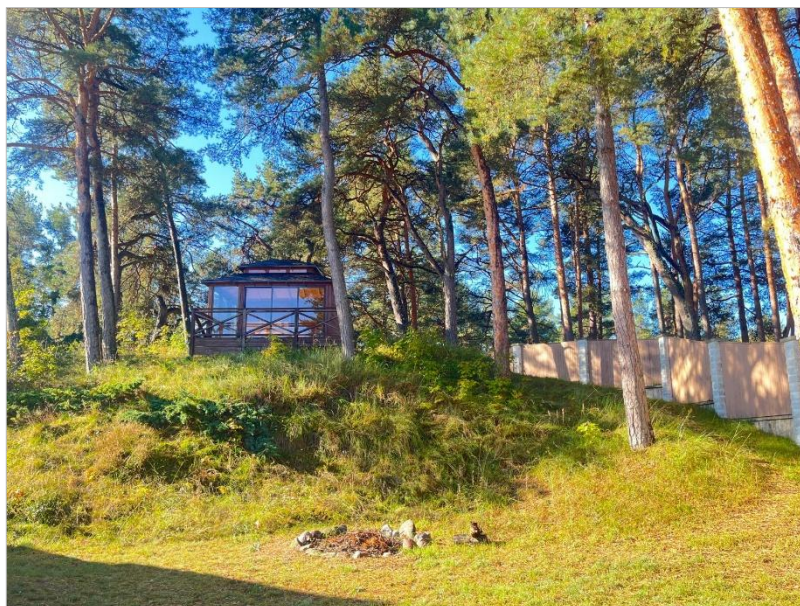
*3. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā saimniecības ēka
ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1303 001.*

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu “Apbūves izvērtējums” Detālplānojuma teritorijā esošais šķūnis ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1303 002 (skatīt 4. attēls) ir nevērtēta ēka (skatīt 7. attēls).



*4. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošais šķūnis
ar kadastra apzīmējumu 1300 019 1303 002.*

Uz Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā esošā reljefa paaugstinājumā atrodas apmēram 18 m² liela lapene/nojume (skatīt 5. attēls).



5. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā esošā lapene/nojume.

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

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālpārplānojuma teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi (skatīt 3. tabula).

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

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju	0.0007 ha	7312050201
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1993 ha	7311010300
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1993 ha	7312070101
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem	0.0027 ha	7312050601
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1993 ha	7311010100

Detālpārplānojuma teritorijai noteikts apgrūtinājums – *vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti* (apgrūtinājuma kods – 7314010603).

Pieklūšana Detālpārplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Prīmulu ielas.

Prīmulu iela ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu pieklūšanas un uzturēšanās funkciju.

Detālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā Prīmulu ielas sarkano līniju posmā ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli.

Pašreizējā situācijā ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu novadīšana Detālplānojuma teritorijā tiek risināta lokāli, elektroapgāde tiek nodrošināta, veidojot pieslēgumu pie elektroapgādes tīkliem, kas atrodas pašvaldībai piederošajā zemes vienībā Kaugurciems 1305, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 019 1305.

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 funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS21), teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118), Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslā un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā (skatīt 6. attēls).



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

Teritorijas plānojuma TIAN 263. 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.

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

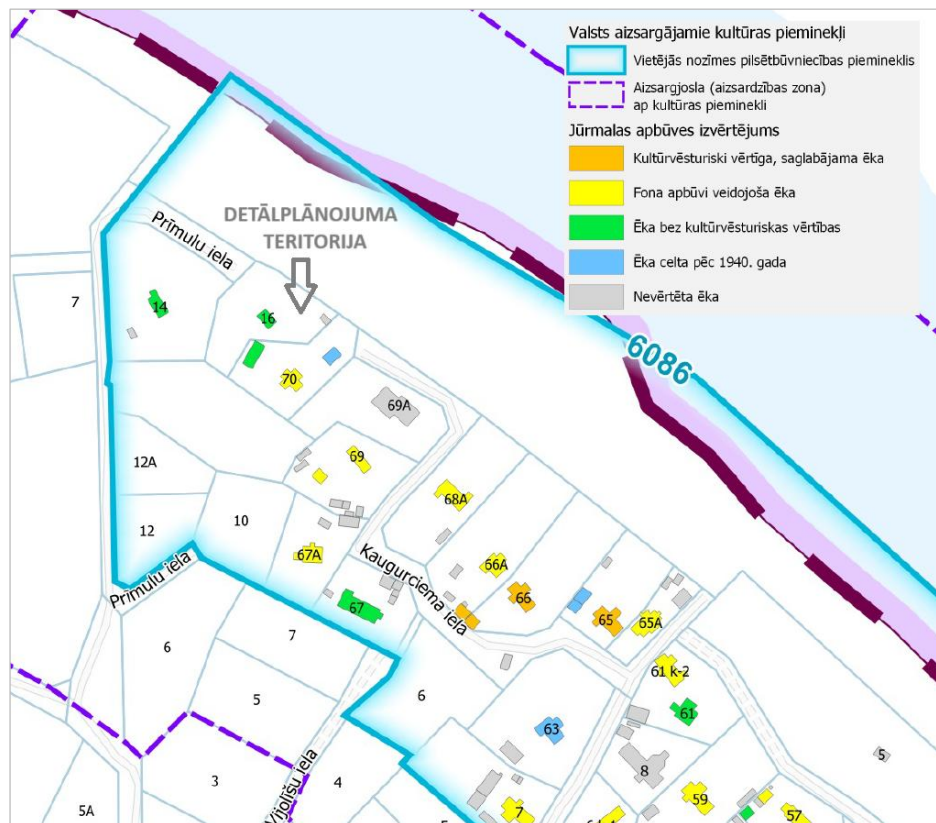
nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS21 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS21 Detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās	Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās

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

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS21 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS21 Detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
	dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu; Vasarnīcu apbūve (11002).	dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu; Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizmantošanas veidi	- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi; - Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesu mājas; - Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai; - Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1500 m ²	nav plānota zemesgabala sadalīšana
Maksimālais apbūves blīvums	zemes vienībās ar platību virs 1800 m ² maksimālais apbūves blīvums ir 12%	12 %
Apbūves augstums	Kaugurciema teritorijā maksimālais ēku un inženierbūvju augstums 10 m	10 m 7 m (dzīvojamās mājas palīgbūvei)
Maksimālā apbūves intensitāte	zemes vienībām ar platību virs 1800 m ² maksimālā apbūves intensitāte ir 31%	24 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	zemes vienībās ar platību virs 1800 m ² rādītājs ir 63 %	63 %
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)	līdz 2 stāviem

1.3. TUVUMĀ ESOŠO ĒKU APJOMA ANALĪZE

Detālplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Kauguru zvejniekciems” (valsts aizsardzības Nr. 6086) teritorijā un ir tā daļa (skatīt 7. attēls). Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamās ēkas.



7. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikuma "Apbūves izvērtējums"

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Apbūves izvērtējums" Detālplānojuma teritorijas tiešā tuvumā neatrodas kultūrvēsturiski vērtīgas, saglabājamās ēkas, Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā zemes vienībā Kaugurciema ielā 70 atrodas fona apbūvi veidojoša ēka.

Atbilstoši Jūrmalas Kultūrtelpas un vides dizaina centra 2024. gada 13. novembra nosacījumiem Detālplānojuma izstrādei Detālplānojuma teritorijas izvietojuma dēļ iespējamo pārbūvējamo un jaunbūvējamo ēku būvapjomu aprēķinos iekļauti zemesgabalos Prīmulu ielā 14, Kaugurciema ielā 67A, Kaugurciema ielā 69, Kaugurciema ielā 69A, un Kaugurciema ielā 70 esošo galveno ēku būvapjomi.

Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 447 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20 % apjoma palielinājumu (89 m³), Detālplānojuma teritorijā vienas ēkas virszemes būvtilpums varētu sasniegt 536 m³ (skatīt 5. tabulu).

5. tabula. Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību būvtilpuma rādītāji. Dati par būvēm iegūti no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv

z/g apzīmējums	adrese	z/g platība	būves kadastra apzīmējums	stāvu skaits	būvtilpums
	Prīmulu iela 14, Jūrmala	3384 m ²	1300 019 1302 001	2	244 m ³
	Kaugurciema iela 67A, Jūrmala	1649 m ²	1300 019 1308 001	1	267 m ³
	Kaugurciema iela 69, Jūrmala	1950 m ²	1300 019 1307 001	1	73 m ³
	Kaugurciema iela 69A, Jūrmala	2219 m ²	1300 019 1306 001	2	1410 m ³
	Kaugurciema iela 70, Jūrmala	1787 m ²	1300 019 1304 001	1	242 m ³
Kopā					2236 m ³
Detālplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējais apbūves būvtilpums					447 m ³
20 % būvtilpums palielinājums					89 m ³

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

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā Detālplānojuma redakcija nosaka esošās apbūves pārbūves iespējas, jaunas savrupmājas un palīgēkas apbūves izvietojuma iespējas atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN prasībām, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

2.1. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Detālplānojuma Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānota izmantošana" uzrādīta apbūves izvietojuma zona.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 85.1. punktam būvlaide no Prīmulu ielas sarkanajām līnijām ir 3 metri.

Apbūves izvietojuma zona noteikta respektējot Detālplānojuma teritorijā esošos kokus un reljefu.

Uz Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā esošā reljefa paaugstinājuma jaunu apbūvi izvietot nav paredzēts, tiek saglabāta esošā nojume/lapene (skatīt 5. attēls), neparedzot tās apjoma palielināšanu.

Jauna apbūve izvietojama Detālplānojuma teritorijas daļā bez izteikta reljefa.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 86.1. apakšpunktu minimālā platība zemes vienībā vienas savrupmājas vai dvīņu mājas pusei vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m². Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 86.1. apakšpunktam Detālplānojuma teritorijā ir iespējams izvietot divas savrupmājas.

Veicot ēkas būvniecību, ievērojamas Teritorijas plānojuma TIAN 7.1. nodaļā *Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai* ietvertās prasības. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2443.2. punktam, *lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk nekā par 20 %*. Detālplānojuma projekta 1.3. apakšnodaļā "Tuvumā esošo ēku apjoma analīze" veiktajai ēku būvapgoma analīzei ir informatīvs raksturs un tā atspoguļo 2025. gadā dabā esošo situāciju, tādēļ pirms jaunu ēku būvniecības veicama jauna būvapgoma analīze, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai.

Atbilstoši Jūrmalas Kultūrtelpas un vides dizaina centra 2024. gada 13. novembra nosacījumiem gan jaunbūvju, gan esošo ēku pārbūves gadījumā būvprojektā īpaša vērība pievēršama izvēlētajiem būvniecības materiāliem un to tonālajam risinājumam, nodrošinot to atbilstību Zvejniekciema kultūrvēsturiskās apbūves raksturam. Nav pieļaujama viļņota profila jumta segumu (piemēram, kārniņu vai viļņotu metāla lokšņu) izmantošana, neapmestu mūra fasāžu veidošana, kā arī apaļkoku guļbaļķu pielietošana būvniecībā.

Vienā zemes vienībā izvietotās ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā.

Apbūves rādītāji un atļautā izmantošana Detālplānojuma teritorijai noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.21. apakšnodaļai (skatīt 4. tabula).

Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi. 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 jāievēro konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem, un, uzsākot objektu būvniecību, jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.

Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas lietusskanalizācija. Lietussūdeņu apsaimniekošana Detālplānojuma teritorijā plānota ar lietussūdeņu iesūcināšanu gruntī, jo Detālplānojuma teritorijā nav novērojams nokrišņu notekūdeņu uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietussūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurīdīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 63 %. Detālplānojuma projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un pieļautās platībās.

2.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Prīmulu 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.

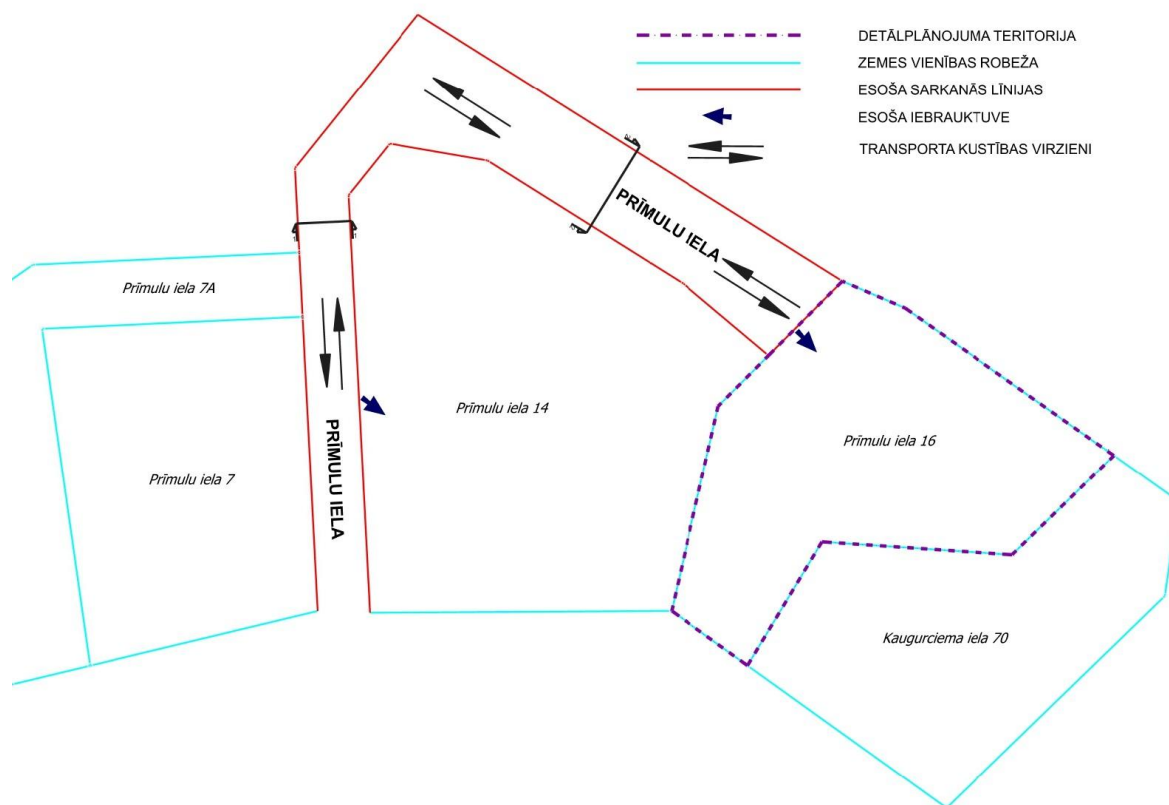
Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo ielu sarkano līniju korekciju. Detālplānojuma risinājumi transportlīdzekļu piebraukšanu Detālplānojuma teritorijai paredz, saglabājot esošo iebrauktuvi un Prīmulu ielas (skatīt 8. attēlu).

Iebrauktuves izvietojums grafiski attēlots Detālplānojuma projekta Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana". Iebrauktuves 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, maksimālais - 4. Nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas Detālplānojuma teritorijas iekšienē.

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

Detālplānojuma risinājumos ir sniegts priekšlikums Prīmulu ielu šķērsprofila risinājumiem ar inženierkomunikāciju iespējami izvietojumu (skatīt Paskaidrojuma raksta 4. nodaļas "Inženierinfrastruktūra" 9. attēlu un 10. attēlu).



8. attēls. Transporta kustības shēma.

2.4. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI UN DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME UZ TĀM

Jūrmalas raksturīgās ainavas saglabāšanai saudzējams kāpveida reljefs un parastās priedes.

Apbūves zonā apstādījumos aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var ieviesties apbūvei piegulošajā teritorijā esošā aizsargājamā biotopa platībā.

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 apbūves izvietojuma zona noteikta ārpus kāpu reljefa, kā arī plānotā apbūve neveicina cilvēku pieplūduma palielināšanos, attiecīgi antropogēnās ietekmes palielināšanos uz kāpām, secināms, ka plānotās apbūves ietekme uz Rīgas līča krasta procesiem un kāpu stabilitāti būs neitrāla.

Detālplānojuma risinājumos plānotā apbūve neveicina cilvēku pieplūduma palielināšanos un Detālplānojuma risinājumi ir attiecināmi tikai uz vienu zemes vienību, kurā tiek plānota savrupmāju apbūve, tādēļ nav sagaidāms, ka Detālplānojumu risinājumu realizācija varētu radīt negatīvas ietekmes uz Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošajām dabas vērtībām.

2.5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APROBEŽOJUMI

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā ir uz Detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti Grafiskās daļas kartē "Teritorijas pašreizējā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana". Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma risinājumos noteiktās apgrūtinātās teritorijas neatspoguļo zemes vienības apgrūtinājumu izmaiņas, kas plānotas īstenojot Detālplānojumu.

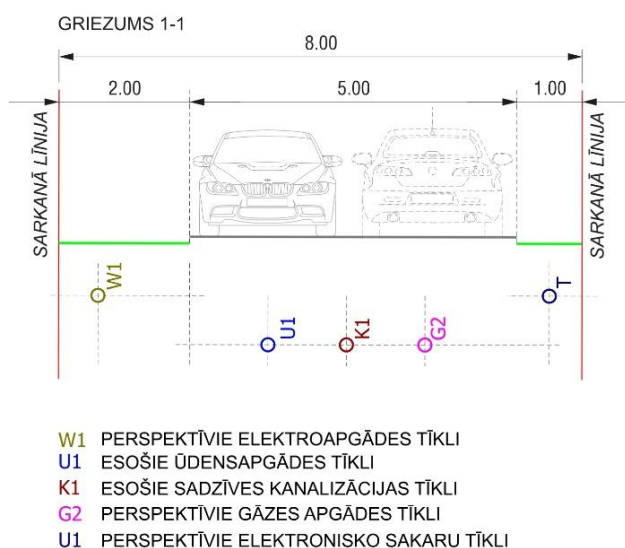
2.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

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 teritorijai pieguļošajā Prīmulu ielas sarkano līniju posmā atrodas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli. Elektroapgādes tīkli atrodas pašvaldībai piederošajā zemes vienībā Kaugurciems 1305, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 019 1305.

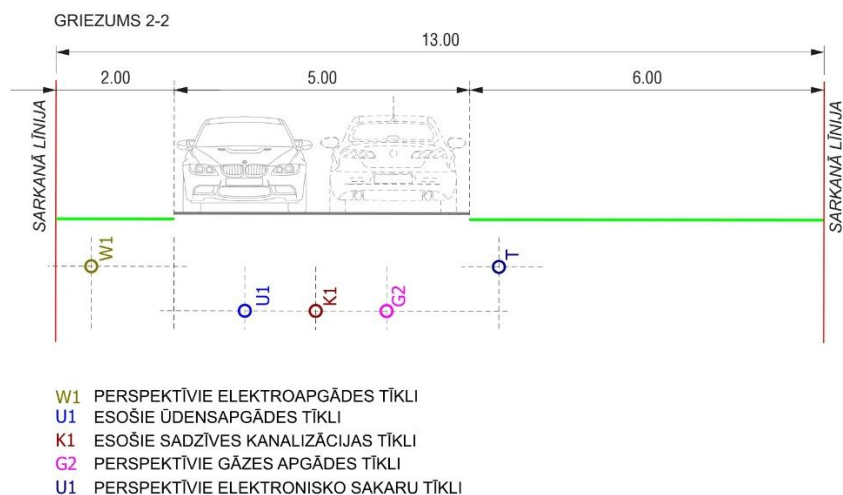
Turpmākajā būvniecības procesā pieslēgums pie elektroapgādes tīkliem, centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem un sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāts, pieslēgums gāzes apgādes tīkliem un elektronisko sakaru tīkliem – pēc nepieciešamības.

Detālplānojuma risinājumi sniedz priekšlikumu iespējamajam inženierkomunikāciju izvietojumam Prīmulu ielas sarkanajās līnijās. Griezumu atrašanās vieta attēlota 8. attēlā.



9. attēls. Iespējamais inženierkomunikāciju izvietojums Prīmulas ielas sarkanajās līnijās.

Griezuma 1-1 atrašanās vieta attēlota 8. attēlā.



10. attēls. Iespējamais inženierkomunikāciju izvietojums Pīmulas ielas sarkanajās līnijā.
 Griezuma 2-2 atrašanās vieta attēlota 8. attēlā.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 2024. gada 9. augusta 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 teknikai.

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 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 ekspluatācijai 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 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.

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

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem - Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Prīmulu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Atbilstoši Teritorijas plānojuma 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*. Būvju ūdensapgāde paredzēta no Prīmulu ielas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada.

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

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

Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

KANALIZĀCIJA

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem - Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Prīmulu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Atbilstoši Teritorijas plānojuma 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*. Būvju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta uz Prīmulu ielas sarkanajās līnijās esošajiem centralizētajiem kanalizācijas 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"".

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

Vietas sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma teritorijai tuvākie gāzes apgādes tīkli atrodas Kaugurciema ielas sarkanajās līnijās (apmēram 20 metru attālumā pa gaisu mērot) un Prīmulu ielas un Celtnieku ielas krustojumā (apmēram 520 metru attālumā pa ielu sarkano līniju teritoriju mērot).

Detālplānojuma risinājumi perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu, paredz iespēju izbūvēt gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa, tādā veidā nodrošinot gāzes apgādi Detālplānojuma teritorijā.

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

Detālplānojuma teritorijas tuvumā elektronisko sakaru tīkli neatrodas. Detālplānojuma teritorijai tuvākie elektronisko sakaru tīkli atrodas Reņģu ielas un Brekšu ielas krustojuma rajonā, apmēram 570 metru attālumā (mērot pa sarkano līniju teritoriju) un apmēram 300 metru attālumā (pa gaisu mērot) no Detālplānojuma teritorijas.

Perspektīvā iespējams Detālplānojuma teritorijā esošo un plānoto objektu pieslēgums elektronisko sakaru tīkliem.

Elektronisko sakaru kabelus nav atļauts izbūvēt zem ielas braucamās daļas, tie izbūvējami zaļajā zonā vai zem ietves. Vieta sadales skapim nosakāma tehniskā projekta stadijā ekspluatācijai ērti pieejamā vietā. Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

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.