

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Jūrmalas pilsētas dome¹ 2001. gada 8. martā izdeva saistošos noteikumus Nr. 4 "Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Vārnukrogs" teritorijas detālā plānojuma apstiprināšanu"². Saskaņā ar Detālplānojumu VĪKS "Vārnukrogs" zemesgabals Baltās kāpas ielā 31, Jūrmalā atrodas "Priežu parka" rajonā ar apbūvi (P), maksimālais atļautais ēkas un būves augstums līdz jumta korei ir astoņi metri.

Jūrmalas valstspilsētas administrācijā 2024. gada jūlijā saņemts zemesgabala kopīpašnieku iesniegums par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Baltās kāpas ielā 31, kadastra apzīmējums 1300 001 1015, Jūrmalā³, lai palielinātu ēkas atļauto augstumu.

Atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma 29. pantam detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Lai palielinātu atļauto apbūves augstumu Detālplānojuma grozījumu teritorijā, jāveic grozījumi Detālplānojumā VĪKS "Vārnukrogs".

Dome 2024. gada 25. jūlijā pieņēma lēmumu Nr. 355 (protokols Nr. 10, 28. punkts) "Par Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Vārnukrogs" teritorijas detālā plānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Baltās kāpas ielā 31, Jūrmalā"⁴. Ar Lēmumu Nr. 355 tika apstiprināts "Darba uzdevums Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Vārnukrogs" teritorijas detālā plānojuma grozījumu izstrādei zemesgabalam Baltās kāpas ielā 31, Jūrmalā" (1. pielikums Lēmumam Nr. 355)⁵, un uzsākta Vasarnīcu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības "Vārnukrogs" teritorijas detālā plānojuma grozījumu izstrāde Detālplānojuma grozījumu teritorijai⁶.

Detālplānojuma grozījumi izstrādāti kā Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar 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 Domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"⁷, daļas plānojums, detalizējot tajā Detālplānojuma grozījumu teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, un saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁸.

Saskaņā ar apstiprināto Darba uzdevumu Detālplānojuma grozījumu izstrādes **mērķis** ir izvērtēt atļautā apbūves augstuma palielināšanu.

¹ Turpmāk tekstā – Dome.

² Turpmāk tekstā – Detālplānojums VĪKS "Vārnukrogs".

Valsts vienotais ģeotelpiskās informācijas portāls. Plānošanas dokumenti. *Detālplānojums teritorijai Jūrmalā vasarnīcu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Vārnukrogs"*. Iegūts: https://geolatvija.lv/geo/tapis?#document_25193, skatīts: 20.05.2025.

³ Turpmāk tekstā – Detālplānojuma grozījumu teritorija.

⁴ Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 355.

⁵ Turpmāk tekstā – Darba uzdevums.

⁶ Turpmāk tekstā – Detālplānojuma grozījumi.

⁷ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

⁸ Turpmāk tekstā – TIAN.

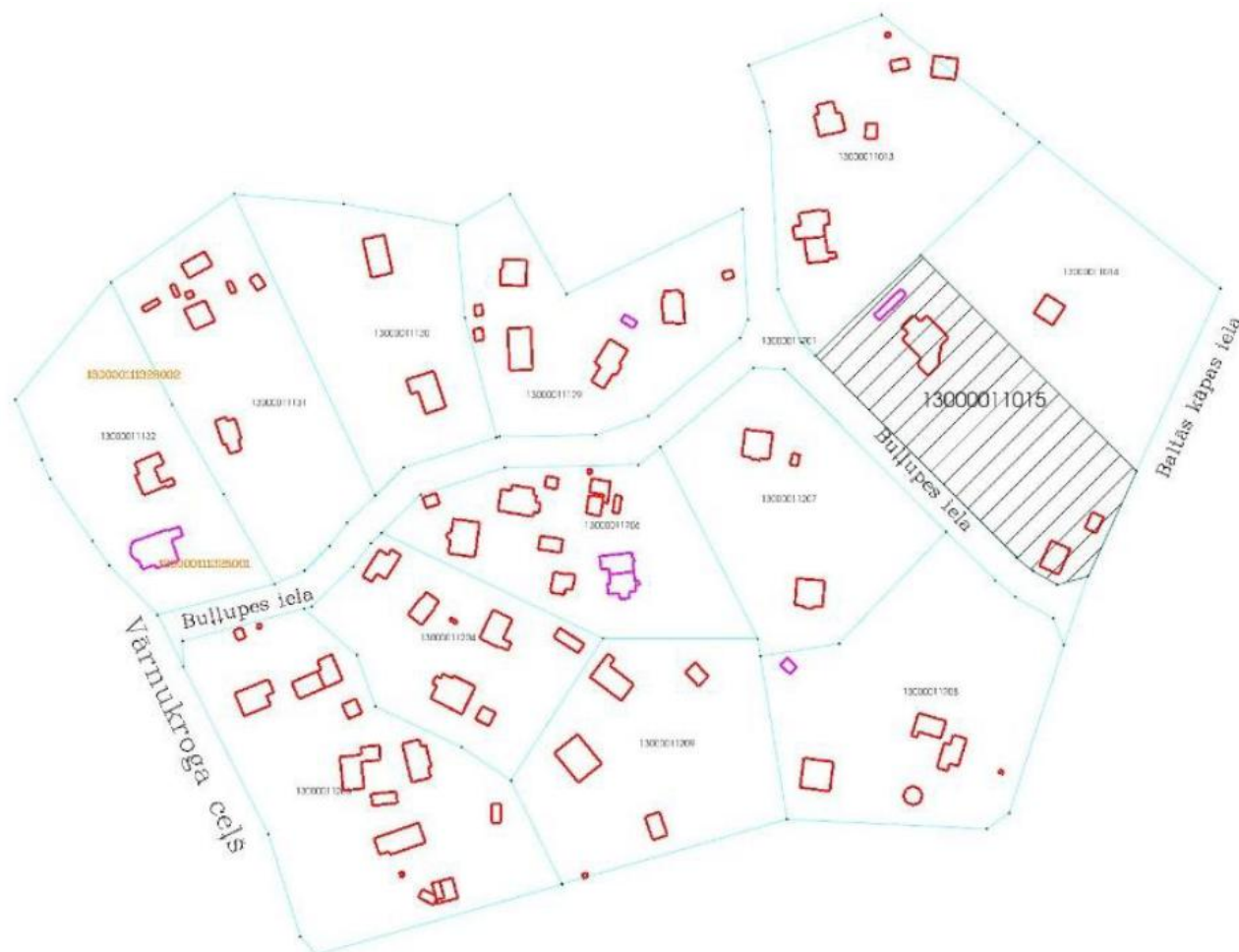
Detālplānojuma grozījumu grafiskā daļa sagatavota uz LKS-92 koordinātu sistēmā izstrādāta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:1500 (izstrādāja SIA “Ģeodēzijas serviss” 2025. gada 25. martā)⁹.

⁹ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns.

1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU TERITORIJAS NOVIETOJUMS, SASAISTE AR BLAKUS ESOŠĀM TERITORIJĀM

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas Jūrmalā, Vārnukrogā, teritorijā starp Buļļupes ielu, Baltās kāpas ielu un meža masīvu Rīgas valstspilsētas teritorijā, austrumu virzienā no Jūrmalas valstspilsētas centra. (skatīt 1. - 2. attēls)



1. attēls. Detālplānojuma grozījumu teritorija¹⁰

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas Vārnukrogā, kur raksturīga vasarnīcu un mazstāvu apbūve (līdz 2 stāviem), daļa ēku piemērotas izmantošanai visa gada griezumā. Uz ziemeļiem, rietumiem un dienvidrietumiem Detālplānojuma grozījumu teritorija piekļaujas Vārnukroga mazstāvu apbūvei, kas izvietota līdzenās mežainās piejūras kāpās.

Detālplānojuma grozījumu teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām (skatīt 2. attēls un 1. tabula).

¹⁰ Izgriezumā no Darba uzdevuma.



2. attēls. Detālplānojuma grozījumu teritorija un tai piegulošās teritorijas¹¹

1. tabula.

Detālplānojuma grozījumu teritorijai piegulošās teritorijas¹²

Kadastra apzīmējums	Nosaukums/ adrese	Subjekts
1300 001 1013	Bulļupes iela 8, Jūrmala, LV-2010	fiziska persona
1300 001 1014	Baltās kāpas iela 33, Jūrmala, LV-2010	pašvaldība
1300 001 1210	Baltās kāpas iela	pašvaldība
1300 001 1201	Bulļupes iela	pašvaldība

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU TERITORIJAS RAKSTUROJUMS, PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, ESOŠĀ APBŪVE UN DABAS VĒRTĪBAS

Detālplānojuma grozījumu teritoriju veido viena zeme vienība 3967 m² platībā, zemesgabals ģeometriski ir ar nosacīti regulāru taisnstūrveida formu. Pēc piederības Detālplānojuma grozījumu teritorija ir privātīpašums, kas sadalīts trīs domājamās daļās.

Detālplānojuma grozījumu teritorijas reljefs ir lēzeni viļņots un līdzens. Lokālu mikroreljefu veido atsevišķi rakumi un apstādījumi. (skatīt 3. -5. attēls) Detālplānojuma grozījumu teritorijā nav meliorētu – susinātu augšņu. Detālplānojuma grozījumu teritorijā dominē smilts augšnes.



3. attēls. Skats uz Detālplānojuma grozījumu teritoriju no Bulļupes un Baltās kāpas ielas krustojums, priekšplānā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1201 302 (14.04.2025.)

¹¹ Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta portālā Kadastrs.lv pieejamā karte. Iegūta: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīta 28.04.2025.

¹² Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēma. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/>, skatīts: 28.04.2025.



4. attēls. Skats uz Detālplānojuma grozījumu teritorijas centrālo daļu, būvniecības procesā esošo dzīvojamo māju un šķūni (14.04.2025.)

5. attēls. Skats uz Detālplānojuma grozījumu teritoriju no ziemeļrietumu stūra, priekšplānā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1300 001 1201 301 (14.04.2025.)

Detālplānojuma grozījumu teritorijas lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods – 0601). Detālplānojuma grozījumu teritorija ir apbūvēta, saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma grozījumu teritorijā atrodas dzīvojamās mājas ar palīgēkām. (skatīt 3. – 6. attēls un 2. tabula)

2. tabula

Detālplānojuma grozījumu teritorijā esošā apbūve un apbūves rādītāji¹³

Būves kadastra apzīmējums	Nosaukums	Galvenais lietošanas veids	Apbūves laukums	Apbūves blīvums
1300 001 1015 001	Saimniecības ēka	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	24,8 m ²	0,63%
1300 001 1201 301	Vasarnīca	Viena dzīvokļa mājas (1110)	128,7 m ²	3,24%
1300 001 1201 302	Vasarnīca	Viena dzīvokļa mājas (1110)	49,0 m ²	1,24%
1300 001 1201 411	Saimniecības ēka	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (1274)	18,4 m ²	0,46%
Kopā			220,9	5,57%

Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmā pieejamo informāciju¹⁴ Detālplānojuma grozījumu teritorijā norisinās vairāki aktuālās būvniecības procesi, ietverot dzīvojamo māju un palīgēku būvniecību. (skatīt 6. attēls)

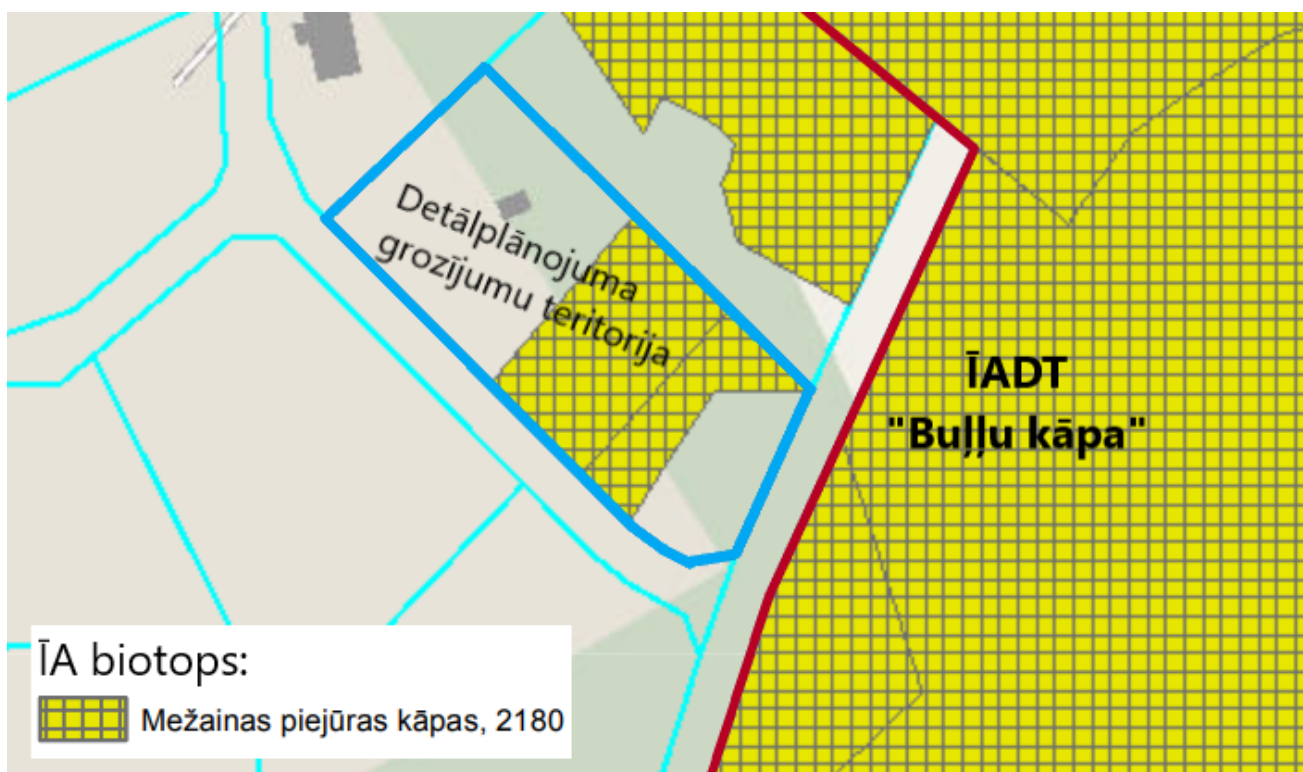
¹³ Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēmas teksta dati. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīts: 28.04.2025.

¹⁴ Būvniecības informācijas sistēma. Aktuālās būvniecības karte. Iegūta: https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions/bismap#x=23.952694&y=56.993433&z=18, skatīta 07.05.2025.



6. attēls. Aktuālā būvniecība Detālplānojuma grozījumu teritorijā¹⁵

Atbilstoši Dabas datu pārvaldes sistēmā “OZOLS” pieejamai informācijai Detālplānojuma grozījumu teritorijā atrodas Eiropas Savienības nozīmes biotops 2180 *Mežainas piejūras kāpas*. Dabas datu pārvaldes sistēmā “OZOLS” nav ziņu par konstatētām aizsargājamo sugu atradnēm Detālplānojuma grozījumu teritorijā. Tuvākās aizsargājamās Natura 2000 teritorijas, dabas liegums “Lielupes grīvas pļavas” atrodas Lielupes pretējā pusē rietumu virzienā vairāk kā 1 km attālumā no Detālplānojuma grozījumu teritorijas, un dabas parks “Piejūra” atrodas Buļļupes pretējā pusē ziemeļu virzienā apmēram 0,5 km attālumā no Detālplānojuma teritorijas. (skatīt 7. attēls)



7. attēls. Izkopējums no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS¹⁶

Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas īpaši aizsargājama ģeoloģiskā un ģeomorfoloģiskā dabas pieminekļa “Buļļu kāpas” (nav Natura 2000 teritorija) tuvumā. (skatīt 7. attēls).

¹⁵ Attēla izstrādē izmantota Būvniecības informācijas sistēmas Aktuālās būvniecības karte. Iegūta: https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions/bismap#x=23.952694&y=56.993433&z=18, skatīta 07.05.2025.

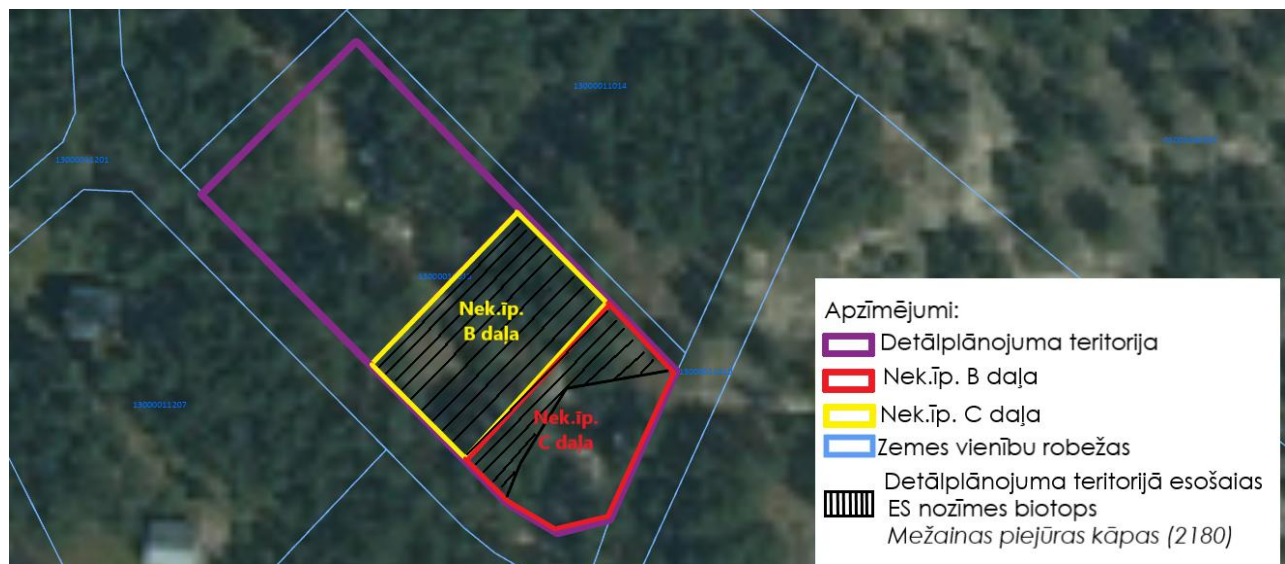
¹⁶ Attēla izstrādē izmantota Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS pieejamā karte, iegūta: <https://ozols.gov.lv/pub>, skatīta 16.05.2025.

2020. gadā ir saņemts sertificētas ekspertes Ievas Roves atzinums “Sertificēta dabas eksperta atzinums par zemes īpašuma daļas (parcele B) apbūves ietekmi uz īpaši aizsargājamām sūnu un vaskulāro augu sūnām, Eiropas Savienības nozīmes, Latvijā īpaši aizsargājamiem biotopiem”¹⁷ par Detālplānojuma grozījumu teritorijas centrālo daļu (Detālplānojuma grozījumu teritorijas B daļa 8. attēlā)¹⁸.

Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu par Nek.īp. B daļu Detālplānojuma grozījumu teritorijas centrālajā daļā neatrodas īpaši aizsargājamas sugas vai sugu grupas, citas bioloģiskajai daudzveidībai un ainavas saglabāšanai nozīmīgas vērtības (dižkoki, veci koki, alejas, zinātniski nozīmīgas sugu atradnes). Nek.īp. B daļa atbilst zemes/ vidējas kvalitātes Eiropas Savienības nozīmes biotopam – *Mežainas piejūras kāpas (2180)*, biotops neatbilst Latvijā īpaši aizsargājama biotopa noteikšanas kritērijiem. (skatīt 8. attēls).

2023. gadā ir saņemts sertificēta eksperta Gaida Grandāna 2023. gada 14. decembra atzinums “Sertificēta sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums par dzīvojamās mājas būvniecības, vasarnīcas un palīgēkas nojaukšanas iespējamo ietekmi uz Eiropas Savienības (ES) nozīmes un Latvijā īpaši aizsargājamiem biotopiem zemes vienībā ar kadastra numuru 1300 001 1015 Jūrmala, Baltās kāpas iela 31”¹⁹ par Detālplānojuma grozījumu teritoriju un tās dienvidaustrumu daļu (Detālplānojuma grozījumu teritorijas C daļa 8. attēlā)²⁰.

Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu par Nek.īp. C daļu Detālplānojuma grozījumu teritorijā neatrodas dižkoki, veci koki, alejas un citas ainavas saglabāšanai nozīmīgas vērtības. Daļa Nek.īp. C daļa atbilst zemas kvalitātes Eiropas Savienības nozīmes biotopam *Mežainas piejūras kāpas (2180)*, bet neatbilst Latvijā īpaši aizsargājama biotopa noteikšanas kritērijiem. (skatīt 8. attēls)



8. attēls. Detālplānojuma grozījumu teritorijā esošais Eiropas Savienības nozīmes biotops saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumiem²¹

¹⁷ Turpmāk tekstā – Sugu un biotopu atzinums par Nek.īp. B daļu. Skatīt II sējuma daļā “Citi materiāli”.

¹⁸ Turpmāk tekstā – Nek.īp. B daļa.

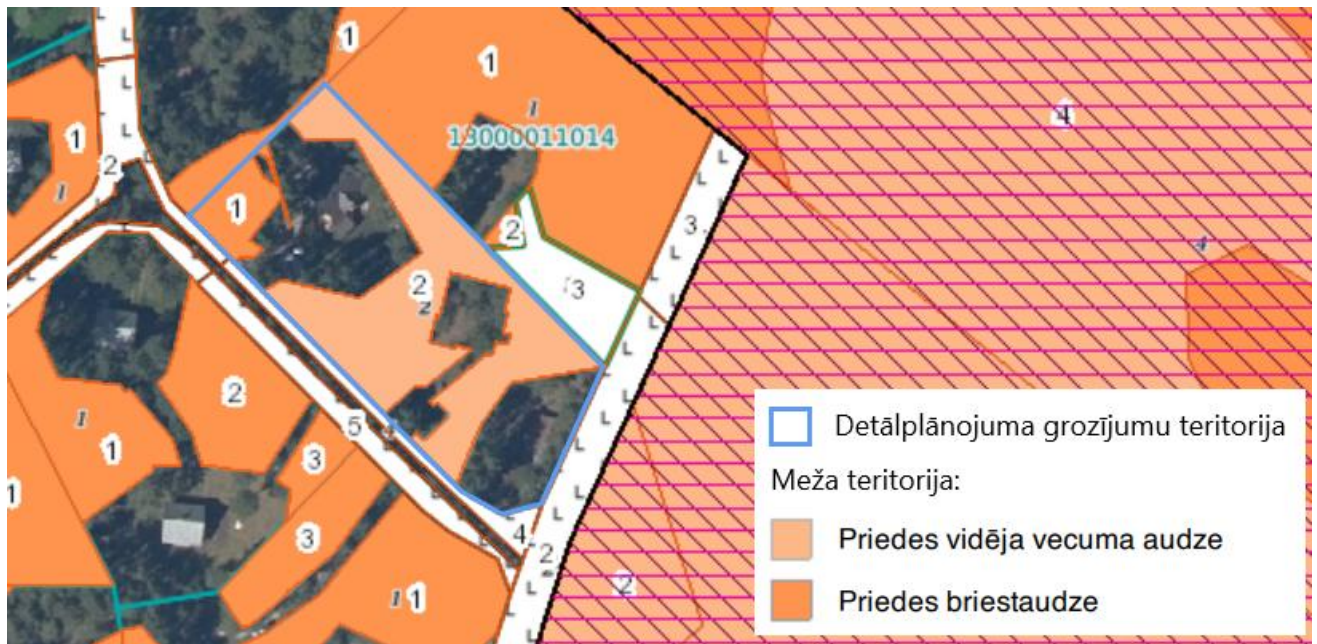
¹⁹ Turpmāk tekstā – Sugu un biotopu atzinums par Nek.īp. C daļu. Skatīt II sējuma daļā “Citi materiāli”.

²⁰ Turpmāk tekstā – Nek.īp. C daļa.

²¹ Attēla izstrādē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras karte. Iegūta: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte/?x=316711.62&y=497094.66&zoom=9&basemap=topokarte>, skatīta: 18.06.2025.

Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu par Nek.īp. C daļu realizējot iepriekš plānoto saimniecisko darbību (mazstāvu apbūve), būvniecības lieta Nr. BIS-BL-146400-6685, Nek.īp. B daļā, ES nozīmes biotopa *Mežainas piejūras kāpas (2180)* kvalitāte ir būtiski samazinājusies, un daļa teritorijas vairs neatbilst ES nozīmes biotopa minimālajiem noteikšanas kritērijiem.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā atrodas meža zeme. Meža teritoriju veido priedes briestaudze un vidēja vecuma priežu audze. Detālplānojuma grozījumu teritorijas centrālajā daļā uzsākts būvniecības process (BIS-BL-722479-18976) un ir veikta meža platību atmežošana. (skatīt 6. un 9. attēls)



9. attēls. Detālplānojuma grozījuma teritorijā esošā meža zeme²²

Saskaņā ar 2006. gada Meža inventarizāciju un Nogabalu raksturojošiem rādītājiem par Detālplānojuma grozījumu teritoriju²³ teritorijā atrodas meža zeme 0,21 ha platībā.

Piekļūšana Detālplānojuma grozījumu teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldībai piederošu ceļu/ ielu tīkla. Tiešā piebraukšana Detālplānojuma grozījumu teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldībai piederošās E kategorijas ielas – Buļļupes iela.

Detālplānojuma grozījumu teritorijai piegulošās ielas – Buļļupes iela un Baltās kāpas iela ir bez asfalta seguma. Gājējiem paredzētā infrastruktūra gājēju ietve nav izbūvēta. Ielas ir bez apgaismojuma un ir raksturojamas kā „dalītā ielas telpa”, bez atsevišķi izbūvētām gājēju ietvēm. Sarkano līniju platums pie Detālplānojuma grozījumu teritorijas robežām Buļļupes ielai ir 9 m, Baltās kāpas ielai 9 m. (skatīt 10. un 11. attēls)

²² Attēla izstrādē izmantota Valsts meža dienesta mājaslapā pieejamā karte. Iegūts: <https://gis.vmd.gov.lv/Gui/Map>, skatīts: 26.05.2025.

²³ Skatīt II sējuma sadaļā – Citi dokumenti.



10. attēls. Buljupes un Baltās kāpas ielas krustojums skatā uz Detālplānojuma teritoriju (14.04.2025.)



11. attēls. Buljupes iela, Detālplānojuma teritorija ielas labajā pusē (14.04.2025.)

1.3. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Detālplānojuma grozījumu teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. (skatīt 3. tabula)

3. tabula

Detālplānojuma grozījumu teritorijai noteiktie apgrūtinājumi²⁴

<i>Tips</i>	<i>Apraksts</i>	<i>Platība</i>
7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku	0.3967 ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.3967 ha
7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015 ha
731101300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3967 ha

Buljupes ielas un Baltās kāpas ielas sarkano līniju teritorijā atrodas elektroapgādes tīkli. Minēto ielu sarkano līniju teritorijā centralizēti ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas tīkli un elektronisko sakaru tīkli nav izbūvēti.

Atbilstoši AS “Gaso” nosacījumiem (Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā saņemti 08.08.2024.) teritorijā, kur atrodas Detālplānojuma grozījumu teritorija, nav esošu sadales dabasgāzes gāzesvadu.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā esošajai apbūvei ūdensapgāde un sadzīves notekūdeņu apsaimniekošana ir risināta lokāli.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā neatrodas Valsts ģeodēziskā tīkla un Jūrmalas valstspilsētas Vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

Detālplānojuma grozījumu teritorijas esošo inženierkomunikāciju izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē “Teritorijas esošā izmantošana”.

²⁴ Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēmas teksta dati. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīts: 28.04.2025.

2. DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU RISINĀJUMA APRAKSTS

Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, garantējot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības izmantot, attīstīt savu īpašumu atbilstoši Teritorijas plānojuma nosacījumiem. Vienlaikus tiek radīta iespēja plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu dzīves vidi, kā arī nodrošināta teritorijas sakārtošana.

2.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA NOSACĪJUMI TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

Detālplānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonējumā – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ar apakšzonējumu DzS9. (skatīt 12. attēls)



12. attēls. Funkcionālais zonējums Detālplānojuma grozījumu un tuvumā esošajās teritorijās²⁵

TIAN 186. punktā noteikts, 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.”

Detālplānojuma grozījumu teritorijai pieguļošajās ielās nav izbūvēti centralizēti ūdensapgādes vai sadzīves notekūdeņu tīkli. Ņemot vērā Teritorijas plānojuma TIAN 81. punktu: “Teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas stāvu skaits ir divi stāvi.” Līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei, Detālplānojuma grozījumu teritorijā pieļaujamais apbūves stāvu skaits ir divi stāvi.

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves rādītāji, noteikti saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN. (skatīt 4. tabula).

4. tabula.

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves rādītāju salīdzinājums

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Esošā izmantošana saskaņā ar Detālplānojumu VĪKS “Vārnukrogs” funkcionālajā zonā “Priežu parka” rajons ar apbūvi (P)	Funkcionālajā zonā DzS9 detālplānojuma grozījumu risinājumus noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie	– Savrupmāju apbūve	-Savrupmāja: vienas ģimenes	– Savrupmāju apbūve

²⁵ Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte “Funkcionālais zonējums”.

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Esošā izmantošana saskaņā ar Detālplānojumu VĪKS "Vārnukrogs" funkcionālajā zonā "Priežu parka" rajons ar apbūvi (P)	Funkcionālajā zonā DzS9 detālplānojuma grozījumu risinājumos noteiktā izmantošana
izmantošanas veidi	(11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu. –Vasarnīcu apbūve (11002).	dzīvojamā māja, divu ģimeņu dzīvojamā māja, vasarnīca; -Privāts mājas bērnudārzs; -Telpas individuālā darba vajadzībām; -Pansijas un īres dzīvoklis.	(11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu. -Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizņemšanas veidi	–Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido ārstu prakses. – 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).	–Sporta būve.	Nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība	2000 m ²	Zemesgabalu dalīšana nav atļauta	Detālplānojuma risinājumi šobrīd neparedz zemes vienības sadalīšanu, bet perspektīvā ir pieļaujama zemesgabala sadalīšana ar zemes ierīcības projektu, ievērojot spēkā esošā Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma prasības.
Maksimālais apbūves blīvums	15 %	– 11% (zemesgabaliem ar plātību līdz 4000 m ²); – 10% (zemesgabaliem ar plātību virs 4000 m ²)	15 %

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Esošā izmantošana saskaņā ar Detālplānojumu VĪKS "Vārnukrogs" funkcionālajā zonā "Priežu parka" rajons ar apbūvi (P)	Funkcionālajā zonā DzS9 detālplānojuma grozījumu risinājumos noteiktā izmantošana
Maksimālā apbūves intensitāte	39%	nav noteikta	30 %
Minimālā brīvā zajā teritorija	60 %	– 70% (zemesgabaliem ar platību līdz 1800 m ²); – 75% (zemesgabaliem ar platību no 1801 līdz 2400 m ²); – 80% (zemesgabaliem ar platību no 2401 līdz 4000 m ²); – 85% (zemesgabaliem ar platību virs 4000 m ²)	60 %
Maksimālais apbūves stāvu skaits	– 3 stāvi* ; – teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai – 2 stāvi	2 stāvi	2 stāvi
Maksimālais apbūves augstums	– 12 m ; – teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai – 10 m ; – dzīvojamās mājas palīgēkai – 7m	8 m līdz jumta korei	– dzīvojamai ēkai - 10 m ; – dzīvojamās mājas palīgēkai - 7 m
*3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības			

2.2 ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma risinājumi šobrīd neparedz zemes vienības sadalīšanu.

Perspektīvā ir pieļaujama zemesgabala sadalīšana, izstrādājot Zemes ierīcības projektu, ievērojot spēkā esošā teritorijas plānojuma prasības un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām minimālā zemesgabala platība detālplānojuma grozījumu teritorijā ir 2000 m², saskaņā ar TIAN 6. punktu zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no noteiktās minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.

Ja perspektīvā tiek paredzēta īpašuma sadalīšana, tad katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuāla robežplāna veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka 2016. gada 21. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.3.1. punkts.

2.3. APBŪVES TERITORIJA

Detālplānojuma grozījumu risinājumi zemes vienībai nosaka galveno izmantošanas veidu – savrupmāju apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu, un vasarnīcu apbūve.

Apbūves rādītāji Detālplānojuma grozījumu teritorijai noteikti saskaņā ar TIAN prasībām Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS9).

Detālplānojuma grozījumu teritorijā tiek noteikta apbūves izvietojuma zona, ko veido būvlaide 3 metru attālumā no Buļļupes ielas un Baltās kāpas ielas sarkanajām līnijām un apbūves līnija 4 metru attālumā no kaimiņu zemes vienības robežām. Attālumu no kaimiņu zemes vienības robežas var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā.

Plānojot būvniecību meža teritorijā, jāparedz atmežošana atbilstoši Meža likuma 41. panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 18. decembra noteikumu Nr. 889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām.

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

2.4. LABIEKĀRTOJUMS, DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANA 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. Detālplānojuma grozījumu teritorijā apstādījumos aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var ieviesties apbūvei piegulošajā teritorijā esošā aizsargājamā biotopa platībā. Ieteicams apbūves zonā saglabāt dabisko augāju.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā iespēju robežās maksimāli jāsaglabā teritorijā esošie koki. Ja turpmākajā būvniecības procesā ir nepieciešama koku nociršana, pirms koku ciršanas uzsākšanas ir nepieciešams saņemt Jūrmalas Koku vērtēšanas komisijas saskaņojumu. Koku ciršana veicama ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības. Būvdarbi koku tuvumā veicami, ievērojot koku sakņu, stumbru un zaru aizsardzības pasākumus.

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.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā nav un tā nerobežojas ar esošu meliorācijas sistēmu. 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 lietussūdeņu apsaimniekošanai.

ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecauraidīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 60 %. Ievērojot, ka Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas sausos augšanas apstākļos, ietekme uz esošo hidroloģisko režīmu nav sagaidāma.

2.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma grozījumu teritorijai pieguļošās Buļļupes iela un Baltās kāpas iela nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumam, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

Detālplānojuma grozījumu teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu.

Detālplānojuma grozījumu risinājumi transportlīdzekļu piebraukšanai zemesgabalam paredz saglabāt pievadceļu no Buļļupes ielas un jaunu pievadceļu no Baltās kāpas ielas. Esošie un orientējošs plānotais pievadceļa izvietojums grafiski attēlos Detālplānojuma grozījumu projekta Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana". Pievadceļu 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) prasības - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību.

2.6. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

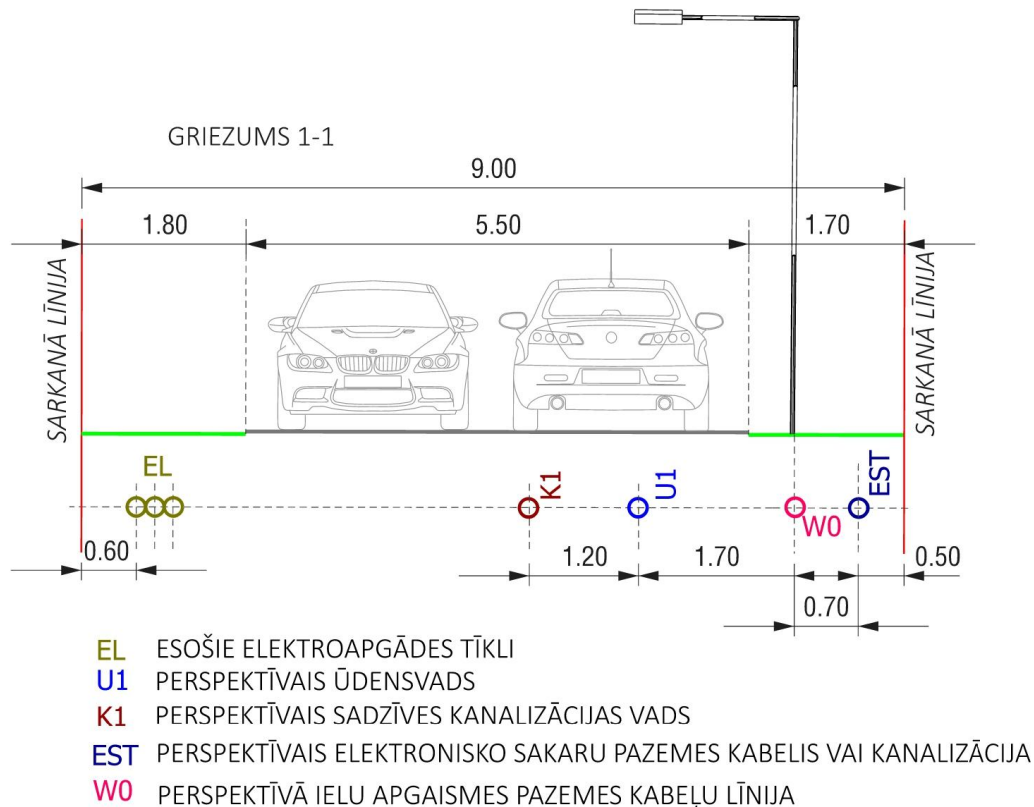
Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā ir uz Detālplānojuma grozījumu izstrādes brīdi un ir attēloti Grafiskās daļas kartē "Teritorijas esošā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana". Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

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

2.7. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi nodrošina teritorijas inženierinfrastruktūras attīstību atbilstoši objekta funkcionālajām vajadzībām. Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotā ēku un būvju izvietojuma zemesgabalā, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.



12. attēls. Ieteicamais Bulljupes ielas šķērsgriezums. Griezuma vietu skatīt grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā izmantošana"

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti (0.23 – 20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies). Detālplānojuma teritorijas īpašniekam/iem pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. 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”.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārveidošanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem, u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS „Sadales tīkls” tehniskos noteikumus. Atbilstoši Enerģētikas likuma 23. pantam, esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

Detālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. punktā minētās prasības. 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.

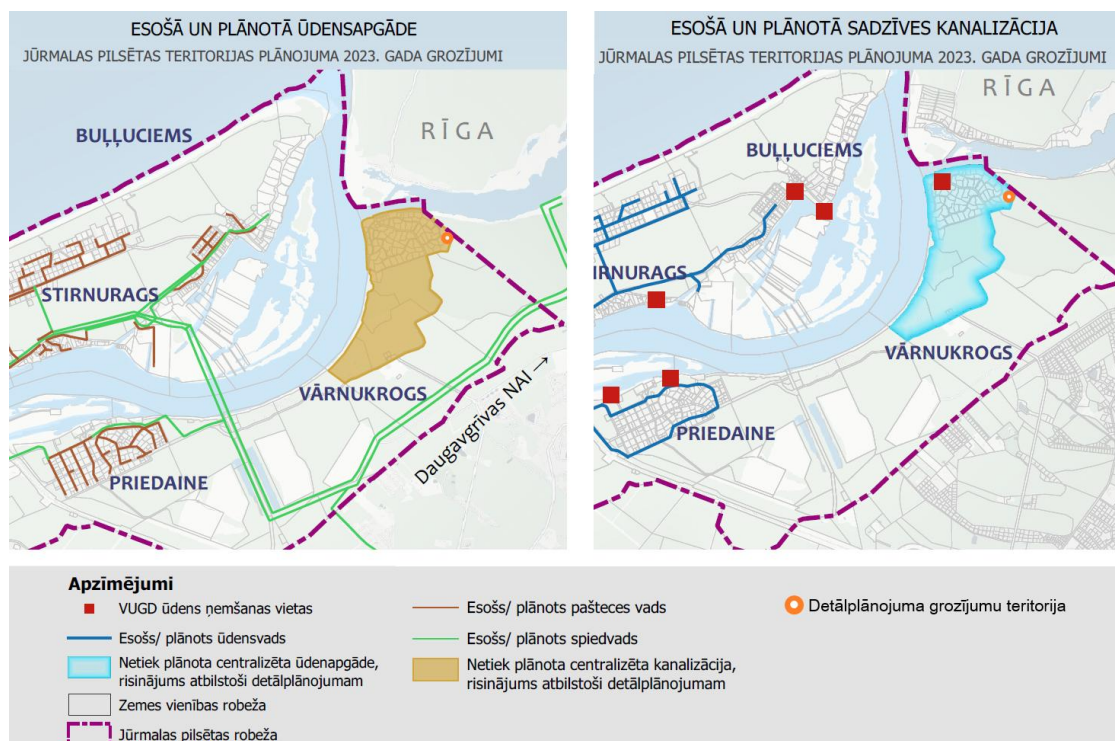
Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3., 8. - 11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19.,19¹, 23. un 24. pants.

Ministru kabineta 2023. gada 7. novembra noteikumi Nr. 653 “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.

ŪDENSAPGĀDE UN SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartēm “Esošā un plānotā ūdensapgāde” un “Esošā un plānotā sadzīves kanalizācija” Detālplānojuma grozījumu teritorija atrodas teritorijā, kur *netiek plānota centralizēta ūdensapgāde un centralizēta kanalizācija, risinājums atbilstoši detālplānojumam* (Detālplānojums VĪKS “Vārnukrogs”). Spēkā esošajā Detālplānojumā VĪKS “Vārnukrogs” noteikts, ka Detālplānojuma grozījumu teritorijā un teritorijā esošajās zemes vienībās ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija risināma lokāli. (skatīt 13. attēls)



13. attēls. Esošā un plānotā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācija Jūrmalas daļā un Detālplānojuma grozījumu teritorijā²⁶

²⁶ Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes “Esošā un plānotā ūdensapgāde” un “Esošā un plānotā sadzīves kanalizācija”.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu Detālplānojuma grozījumu teritorija neatrodas Teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorija, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Saskaņā ar TIAN 69. punktu: *“Lokālie ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no ēkas un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes vai kanalizācijas tīklu ierīkošanu vismaz šādā attālumā.”*

Detālplānojuma grozījumu risinājumi paredz lokālu ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu saglabāšanu Detālplānojuma grozījumu teritorijā.

Saskaņā ar TIAN 68. punktu un Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 151. punktu pēc centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves, ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem.

Buļļupes ielas sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta perspektīviem centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. (skatīt Grafiskās daļas karti “Teritorijas plānotā izmantošana”)

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 “Dzīvojamā 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.