

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Jūras ielā 31, Jūrmalā (turpmāk – Detālplānojums) uzsākta, pamatojoties uz nekustamā īpašuma Jūras ielā 31, kadastra apzīmējums 1300 009 1502, Jūrmalā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) īpašnieka iesniegumu par Detālplānojuma izstrādi un Jūrmalas pilsētas domes 2021. gada 27. maija lēmumu Nr. 239 (protokols Nr. 7, 27. punkts) “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 31, Jūrmalā” (turpmāk – Lēmums Nr. 239).

Ar Lēmumu Nr. 239 tika apstiprināts darba uzdevums Detālplānojuma izstrādei, nosakot tā derīguma termiņu - divi gadi (līdz 2023. gada 26. maijam).

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma redakcija noteiktajā darba uzdevuma termiņā Jūrmalas valstspilsētas Administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldē netika iesniegta un pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka pilnvarotā pārstāvja iesniegumu ar lūgumu izsniegt jaunu darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādei, Jūrmalas dome pieņēma lēmumu Nr. 598 (protokols Nr. 15, 42. punkts) “Par grozījumu Jūrmalas pilsētas domes 2021. gada 27. maija lēmumā Nr. 239 “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 31, Jūrmalā” un jauna darba uzdevuma apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr. 598). Ar Lēmumu Nr. 598 tika apstiprināts Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei, Lēmuma Nr. 598 pielikums, jaunā redakcijā.

Saskaņā ar Lēmumu Nr. 598 un Darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei Detālplānojuma izstrāde jāveic saskaņā ar Lēmuma Nr. 598 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”.

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma izstrādes brīdī, 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”” (turpmāk – Teritorijas plānojums), tika apstiprināts jaunais Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums, Jūrmalas dome 2024. gada 25. jūlijā pieņēma lēmumu Nr. 356 (protokols Nr. 10, 29. punkts) “Par grozījumu Jūrmalas pilsētas domes 2021. gada 27. maija lēmumā Nr. 239 “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūras ielā 31, Jūrmalā” un jauna darba uzdevuma apstiprināšanu” (turpmāk – Lēmums Nr. 356). Ar Lēmumu Nr. 356 Lēmumā Nr. 239 1. pielikums (Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei) tika izteikts jaunā redakcijā saskaņā ar Lēmuma Nr. 356 pielikumu (turpmāk – Darba uzdevums).

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 39.1. apakšpunkts un 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” apstiprināto Teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 2431.1. apakšpunkts.

Detālplānojums izstrādāts kā Teritorijas plānojuma daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši TIAN.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas Valsts vienotā ģeotelpiskās informācijas portālā (Ģeoportālā), saitē: https://geolativija.lv/geo/tapis#document_20698.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantotas sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (sagatavoja sertificēts eksperts sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2024. gads) (turpmāk – Sugu un biotopu atzinums)¹;
- Meža inventarizācija (sagatavoja meža inventarizācijas jomā sertificēta persona Jānis Stepītis, 2024. gada 18. jūlijs) (turpmāk – Meža inventarizācija)²;
- Atzinums par Detālplānojuma teritorijā esošajiem kokiem (sagatavoja SIA “Vidzemes koki”, 2024. gada 7. maijā) (turpmāk – Arborista atzinums)³;
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (sagatavoja SIA “NP TOPO”, 2023. gada 27. septembrī) (turpmāk – Topogrāfiskais plāns)⁴;
- 2024. gada decembra “Pilsēt būvniecības pieminekļa un konkrētā arhitektūras pieminekļa aizsardzības prasību novērtējums (analīze)”⁵.

Saskaņā ar Darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādes **mērķis** ir izvērtēt esošās apbūves pārbūves iespējas vai jaunas savrupmājas un palīgēkas apbūves izvietojuma iespējas, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN prasībām Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19), kā arī izvērtēt un noteikt pasākumus Baltijas jūras Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā esošo dabas vērtību aizsardzībai.

1. ESOŠĀ SITUĀCIJA

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS NOVIETOJUMS, TAI PIEGULOŠĀS TERITORIJAS

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Majoros. Detālplānojuma teritorija atrodas aptuveni 850 m attālumā no Jūrmalas valstspilsētas centra un aptuveni 24 km attālumā no Rīgas pilsētas centra. (skatīt 1. attēls)

¹ Skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

² Skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

³ Skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

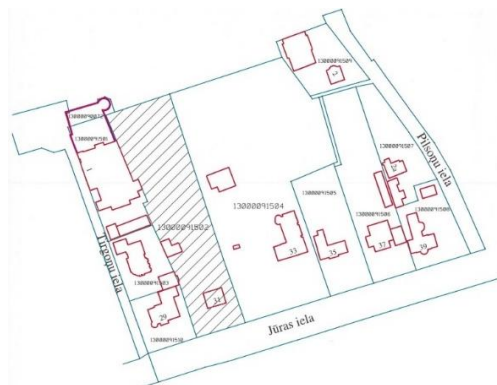
⁴ Skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

⁵ Skatīt Paskaidrojuma raksta 1. pielikums.



1. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁶

Detālplānojuma teritorija atrodas kvartālā starp Tirgoņu ielas apbūvi, Jūras ielu, Pilsoņu ielas apbūvi un piegulošo kāpu teritoriju. Detālplānojuma teritorija atrodas blīva savrupmāju apbūves kvartālā, virzienā uz ziemeļiem no Detālplānojuma teritorijas, aiz šauras krūmu joslas, sākas pludmale. (skatīt 2. attēls)



2. attēls. Detālplānojuma teritorijas novietojums⁷

Detālplānojuma teritorija robežojas ar septiņām zemes vienībām, lielākoties ar apbūves platībām. Zemes vienības Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 un Nr. 6 ir apbūvētas. (skatīt 2.–3. attēls un 1. tabula).



3. attēls. Detālplānojuma teritorijai un tai piegulošās zemes vienības⁸

⁶ Attēla izstrādē izmantota [www.balticmaps.eu](https://balticmaps.eu) pieejamā karte, iegūta - https://balticmaps.eu/lv/c_57.000130-23.833063-11/bl_cl/bez_interesu_punktiem/s_56.975739-23.798968, 19.02.2024..

⁷ Izkopējums no Lēmuma Nr. 239 1. pielikuma.

⁸ Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv pieejamā karte, iegūta 19.02.2024.

1. tabula

Detālplānojuma teritorijai piegulošās teritorijas

Nr. 3. attēlā	adrese/ nosaukums	kadastra apzīmējums	subjekts
1.	Jūras piekrastes josla	1300 009 0101	pašvaldība
2.	Jūras iela 33, Jūrmala	1300 009 1504	fiziska persona
3.	Jūras iela	1300 009 1511	pašvaldība
4.	Jūras iela 29, Jūrmala	1300 009 1510	fiziska persona
5.	Tirgoņu iela 3, Jūrmala	1300 009 1503	fiziska persona
6.	Tirgoņu iela 1, Jūrmala	1300 009 1501	fiziska persona
7.	-	1300 009 0072	pašvaldība

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību 4755 m² platībā, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums. Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļa ir apbūvēta, ierīkoti apstādījumi, dzīvžogs, celiņi. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem⁹ Detālplānojuma teritorijā atrodas divas dzīvojamās ēkas. (skatīt 4. - 5. attēls, 2. tabula)

2. tabula

Detālplānojuma teritorijā esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai

adrese	būves kadastra apzīmējums	virszemes stāvu skaits	apbūves laukums	būvtilpums	apbūves blīvums
Jūras iela 31 k-1, Jūrmala, LV-2015	1300 009 1502 001	2	106,5 m ²	381 m ³	3,85 %
Jūras iela 31, Jūrmala, LV-2015	1300 009 1502 003	2	76 m ²	241 m ³	



4. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve, ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001



5. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve, ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001

⁹ Skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi. Iegūts 19.02.2024.



6. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve, ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 003



7. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūve, ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 003

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN un Grafiskās daļas karti “Valsts aizsargājamie kultūras pieminekļi” ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 ir *Valsts, reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis* (aizsardzības Nr. 5505) un ir iekļauta Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā kā reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis. (skatīt 4. un 5. attēls)

Atbilstoši Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem¹⁰ Detālplānojuma teritorijas lietošanas mērķis ir *Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)*.

Reljefs Detālplānojuma teritorijā ir daudzveidīgs – dienvidu daļā līdzens, ziemeļu daļā reljefu veido izteikts kāpas valnis.

Atklātā platība Detālplānojuma teritorijā tiek apsaimniekota, regulāri pļauta. Dabiskas platības veido ~ 44%, bet ruderālas ~ 56% no kopējās īpašuma platības. Detālplānojuma teritorijā sastopama daļēji slēgta meža ainava un kultūrainava, ziemeļu daļā atrodas meža zeme. Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā saglabāti daži lielus apjomus sasnieguši koki.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā ir saglabājusies neregulāras formas asfalta seguma zona aptuveni 0.03 ha platībā. Topogrāfiskais uzmērījums, kas veikts 1985. gadā, liecina par asfalta zonas esamību Detālplānojuma teritorijā vismaz kopš tā laika. (skatīt 8. – 10. attēls)

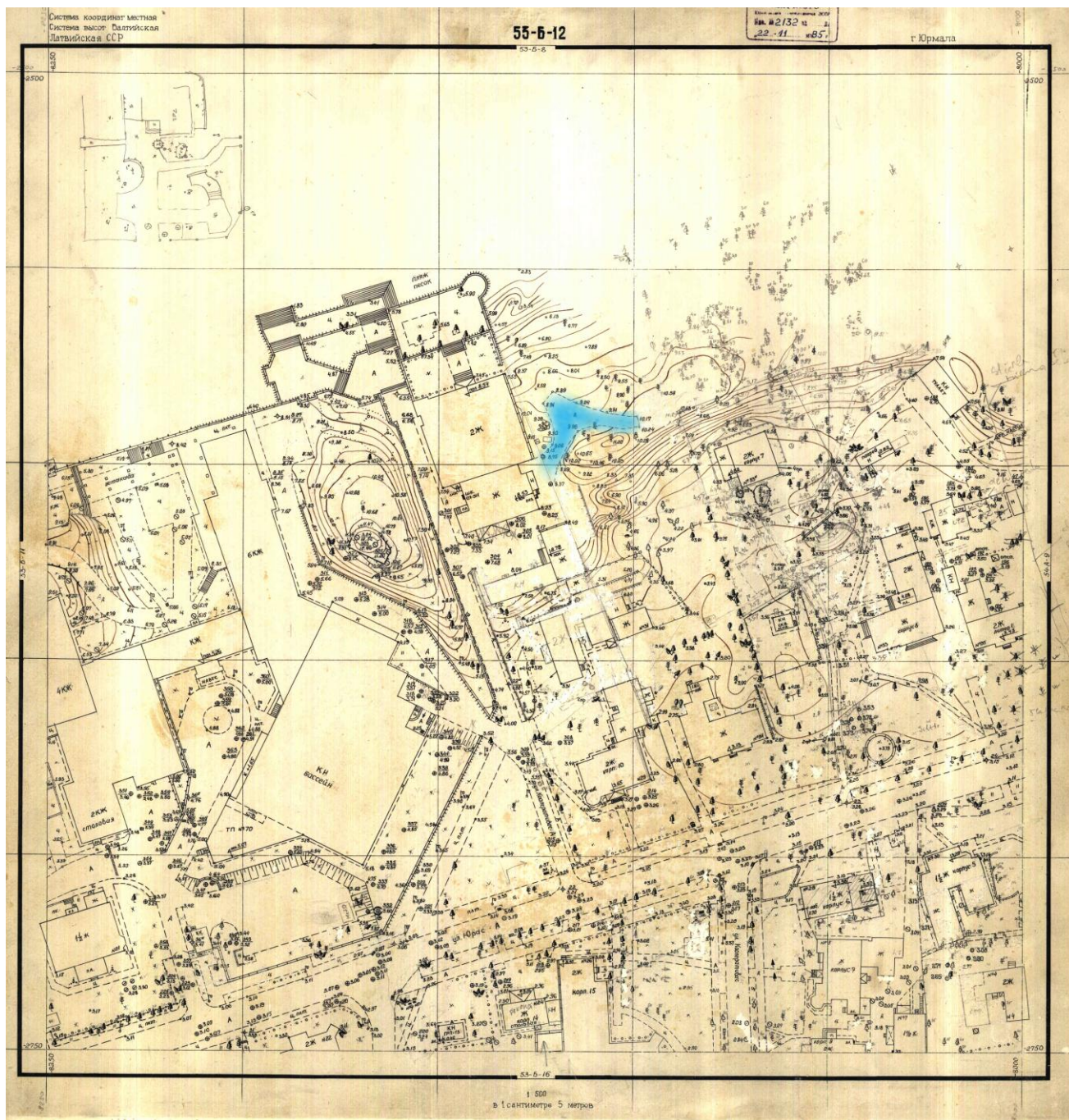


8. attēls. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā esošā asfalta seguma josla (skats ziemeļu virzienā)



9. attēls. Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā esošā asfalta seguma josla (skats rietumu virzienā)

¹⁰ Iegūts 19.02.2024., skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.



10. attēls. 1985. gada Topogrāfiskais plāns, ar uzmērītu asfalta segumu Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā¹¹

1.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldībai piederošās D kategorijas ielas – Jūras ielas. Iebrauktuve no Jūras ielas uz/no Detālplānojuma teritorijas ir izbūvēta.

Jūras ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēta gājējiem un velobraucējiem paredzētā infrastruktūra. Jūras iela ir vienvirziena iela, kur satiksme tiek organizēta virzienā no austrumiem uz rietumiem. (skatīt 11. un 12. attēls)

¹¹ Attēla izstrādē izmantots izgriezums no 1985. gada Topogrāfiskā plāna zemes vienībai Jūras ielā 31, Jūrmalā. Topogrāfiskais plāns iegūts un apskatāms Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Ģeomātikas un inženieru nodaļā.

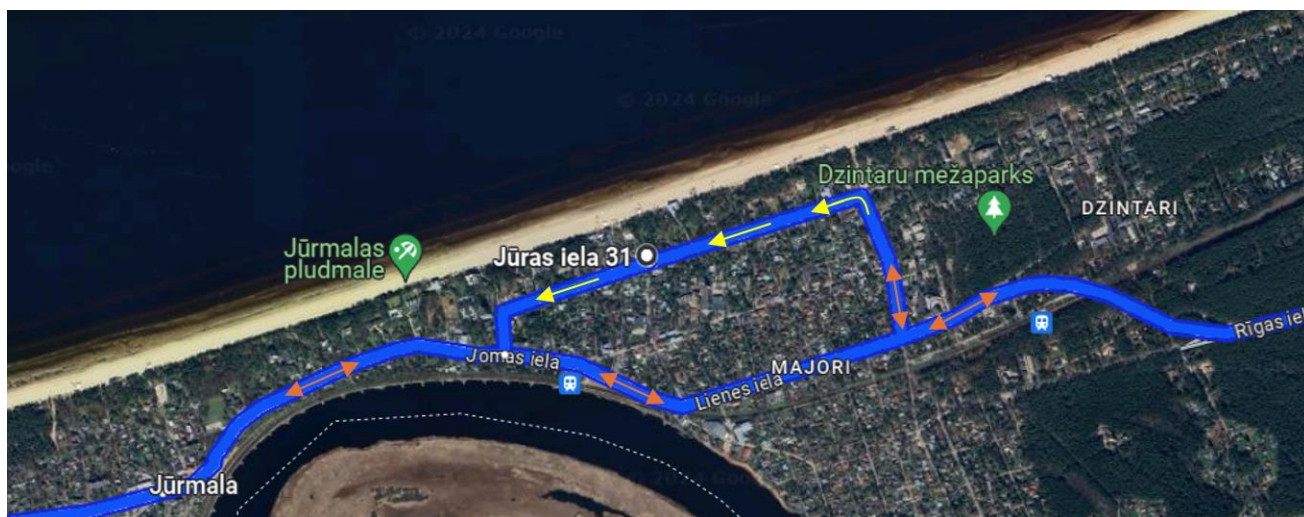


11. attēls. Jūras iela (Tirgoņu ielas virzienā no Detālpārplānojuma teritorijas)



12. attēls. Jūras iela (Pilsoņu ielas virzienā no Detālpārplānojuma teritorijas)

Tālāka Detālpārplānojuma teritorijas sasaiste ar citām teritorijām tiek nodrošināta pa Jomas ielu un Lienes ielu. (skatīt 13. attēls)



13. attēls. Transporta kustības shēma¹²

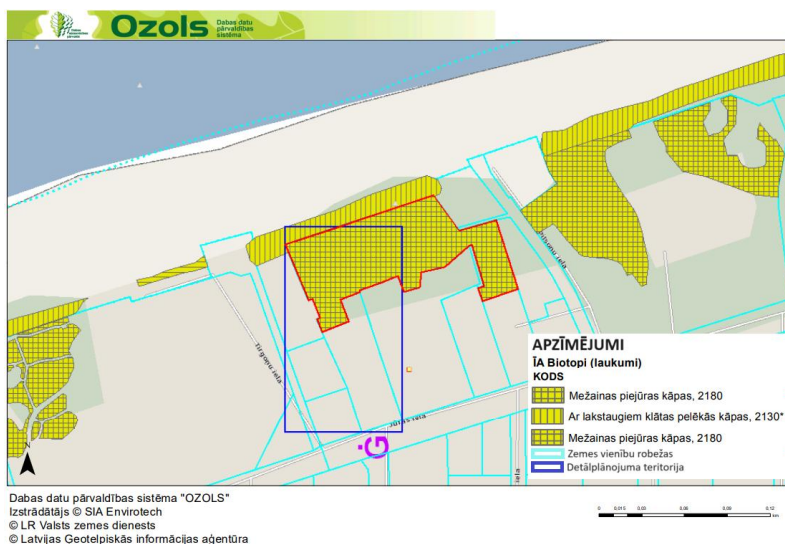
1.4. DABAS VĒRTĪBAS

Saskaņā ar dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols” (turpmāk tekstā – “OZOLS”) 2024. gada 23. februārī pieejamo informāciju, Detālpārplānojuma teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorija – dabas liegums “Lielupes grīvas pļavas”, atrodas ~ 1,7 km attālumā.

¹²Attēla izstrādē izmantota GoogleMaps karte, iegūta: <https://www.google.com/maps/place/J%C5%ABras+ielas+31/@56.9723016,23.7920419,17z/data=!4m7!3m6!1s0x46edd1bc393cfe3:0xb65add24c4827ce9!4b1!8m2!3d56.9754705!4d23.7994042!16s%2Fg%2F11qm6f45mh?entry=ttu;> 23.02.2024.;

Detālplānojuma teritorijas tuvākajā apkārtnē neatrodas mikroliegumi, tuvākā īpaši aizsargājamās augu sugas atradne reģistrēta aptuveni 440 m attālumā, tuvākais valsts nozīmes aizsargājamais koks (dižkoks) atrodas aptuveni 570 m attālumā.

Krūmu josla gar Detālplānojuma teritorijas ziemeļu robežu reģistrēta kā aizsargājamais biotops *Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas*. (skatīt 14. attēls)



14. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošās dabas vērtības¹³

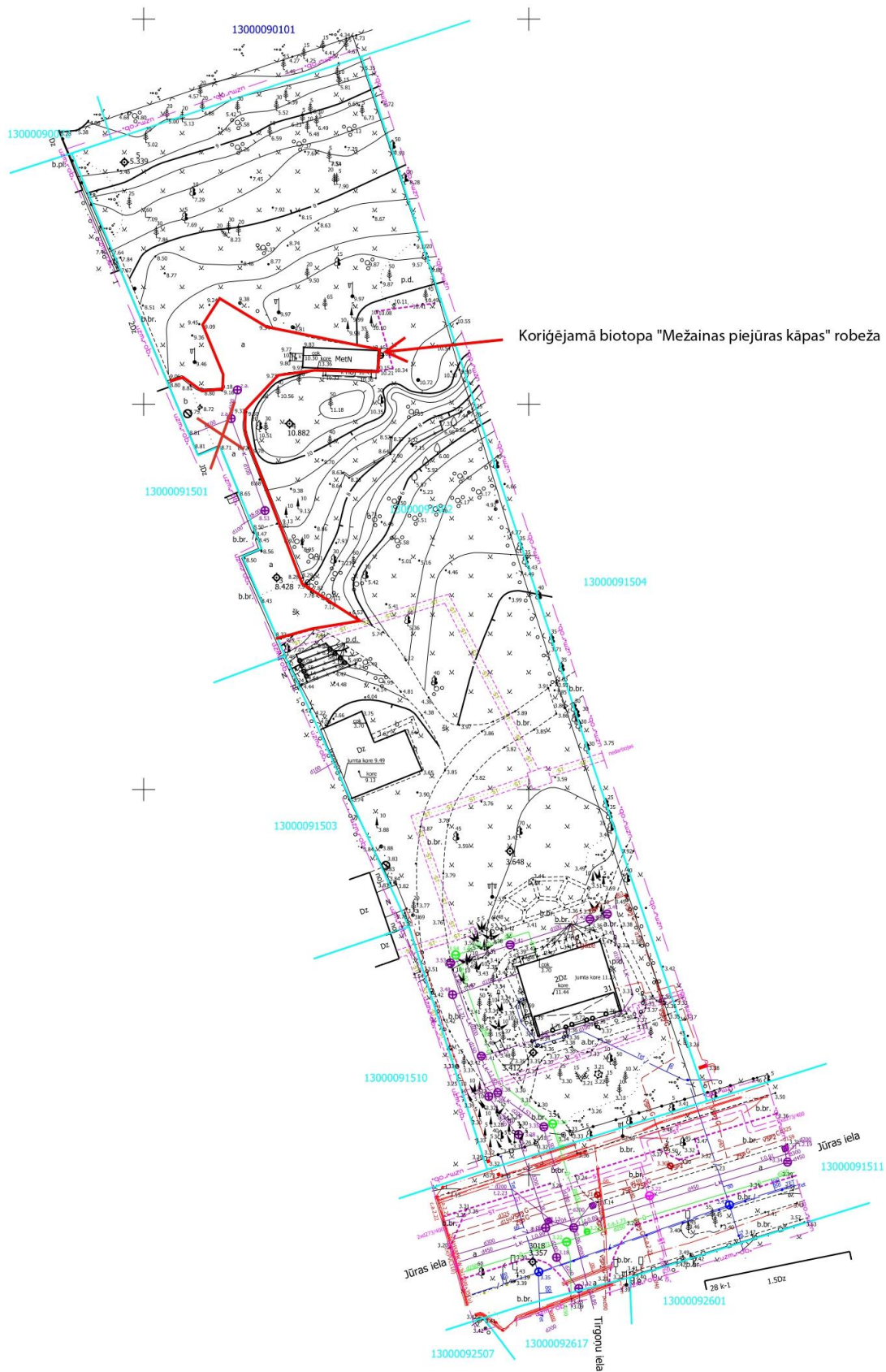
Saskaņā ar 2024. gada Sugu un biotopu atzinumu Detālplānojuma teritorijā nav konstatētas īpaši aizsargājamas augu sugas. Teritorijā ir sastopamas vairākas ievērojamu vecumu sasniegušas priedes, liels ozols un kļavas.

Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu un "OZOLS" pieejamo informāciju, Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā, īpašumā esošajā meža zemē, reģistrēts īpaši aizsargājams biotops *Mežainas piejūras kāpas (2180)*. Biotops turpinās arī ārpus pētāmās teritorijas ziemeļaustrumu virzienā. Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija ir labiekārtota un tiek kopta, izplaujot zemsedzi, Sugu un biotopu atzinumā Detālplānojuma teritorijā esošā biotopa kvalitāte novērtēta kā zema.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā no iepriekšējās apsaimniekošanas saglabāties asfaltēts laukums, gar ziemeļrietumu robežu ierīkots ceļš, kāpas nogāze nostiprināta ar akmens bruģa sienu. (skatīt Paskaidrojuma raksta 1.2. nodaļu un attēlus Nr. 8 – Nr. 10) Saskaņā ar "OZOLS" pieejamo informāciju (23.02.2024.), asfaltētais laukums atrodas biotopa *Mežainas piejūras kāpas (2180)* teritorijā. Saskaņā ar Sugu un biotopu atzinumu, Detālplānojuma teritorijā ir nepieciešama biotopa poligona robežu precizēšana, izslēdzot no biotopa robežām asfaltēto laukumu un gar ziemeļrietumu robežu esošo asfaltēto ceļu. (skatīt 15. attēls)

Sugu un biotopu atzinumā norādīts: "Izpētes teritorijas jau šobrīd ir apbūvēta un izmantota kā dzīvojamā zona, ap īpašumu ierīkots žogs. Nav paredzams, ka plānotās darbības rezultātā būtiski palielināsies antropogēnā noslodze, līdz ar to, ietekme uz apkaimē esošajās dabas vērtībām visdrīzāk nebūs".

¹³Attēla izstrādē izmantota karte un informācija no Dabas datu pārvaldes sistēmas "Ozols", iegūts: <https://ozols.gov.lv/pub>; 23.02.2024.



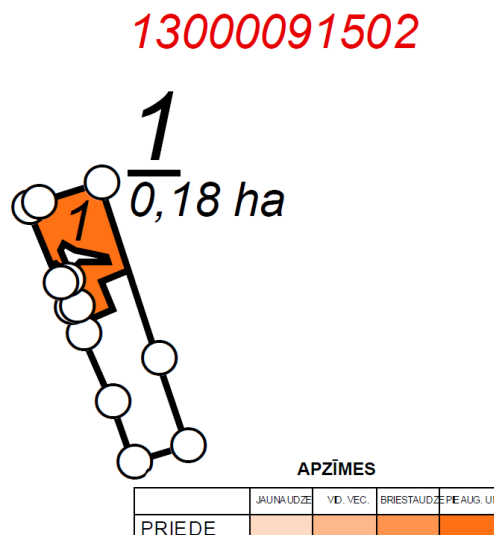
15. attēls. Izgriezums no Sugu un biotopu atzinuma ar norādi uz koriģējamo biotopa “Mežainas piejūras kāpas” robežu¹⁴

¹⁴Attēla izstrādē izmantots izgriezums no Sugu un biotopu atzinuma, skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi.

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas mežs.

Meža inventarizācija veikta 2024. gada 18. jūlijā. Atbilstoši Meža inventarizācijas datiem Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā atrodas mežs 0,18 ha platībā. (skatīt 16. attēls)

Saskaņā ar Meža inventarizāciju Detālplānojuma teritorijā esošo mežaudzi veido priedes. (skatīt 16. attēls)



16. attēls. Mežaudžu/ meža zemju plāns¹⁵

Saskaņā ar 2024. gada 7. maija Arborista atzinumu Detālplānojuma teritorijā nav konstatēti koki, kuru izmēri ir sasnieguši dabas pieminekļa – īpaši aizsargājama koka (dižkoka) parametrus.

1.5. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APGRŪTINĀJUMI

Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem¹⁶ Detālplānojuma teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. (skatīt 3. tabula).

3. tabula

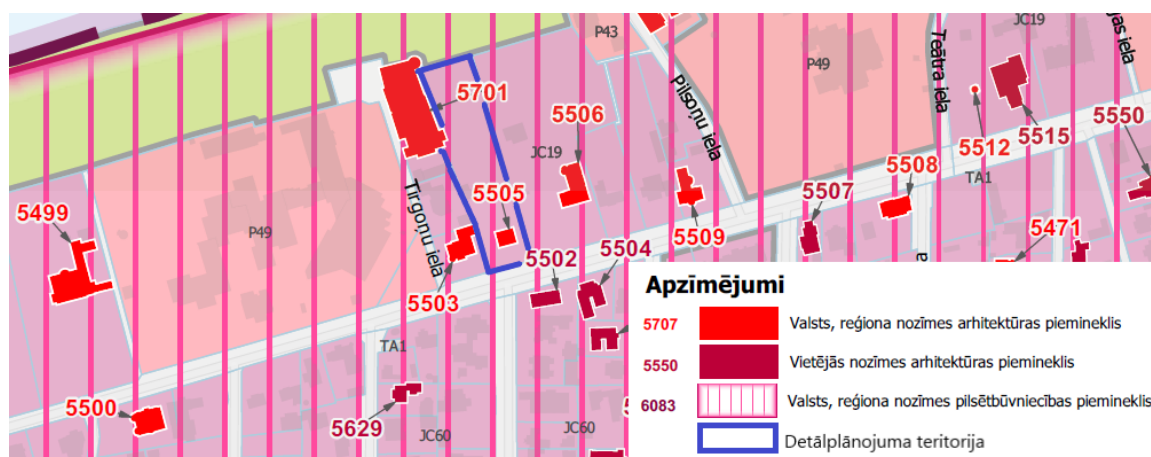
Detālplānojuma teritorijai noteiktie apgrūtinājumi

tips	apraksts	platība
7314010602	valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.4755 ha
7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.4755 ha
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0018 ha
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4755 ha
7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0166 ha
7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0066 ha
7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0055 ha

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN un Grafiskās daļas karti “Valsts aizsargājamie kultūras pieminekļi” Detālplānojuma teritorija atrodas Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa teritorijā - „Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6083) un Valsts, reģiona nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa zonā. (skatīt 17. attēls)

¹⁵ Attēla izstrādē izmantoti plāni no Meža inventarizācijas;

¹⁶ Valsts zemes dienesta Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, iegūts: 28.08.2024., skatīt II sējuma sadaļā – Pielikumi;



17. attēls. Kultūras pieminekļi un to aizsargjoslas Detālplānojuma teritorijā¹⁷

Jūras ielas sarkano līniju robežas atrodas centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, lietus ūdens savākšanas sistēma, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli un gāzes apgādes tīkli.

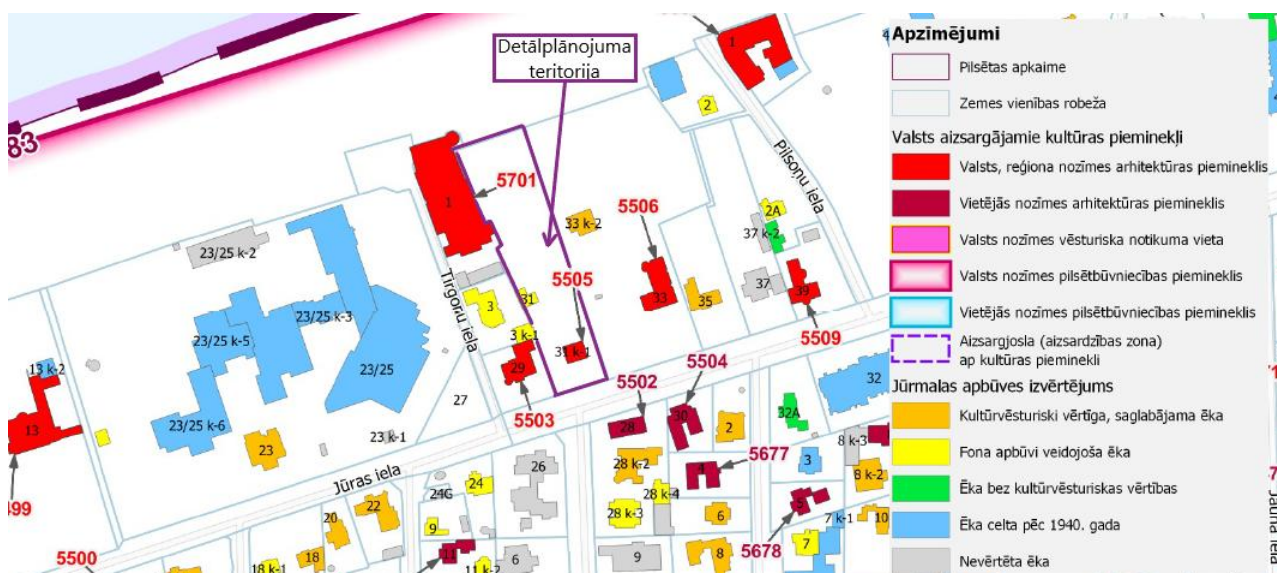
Detālplānojuma teritorijas esošo inženierkomunikāciju izvietojums attēlots Grafiskās daļas kartē – “Teritorijas pašreizējā izmantošana”.

1.6. PIEGULOŠO TERITORIJU ĒKU BŪVAPJOMU ANALĪZE

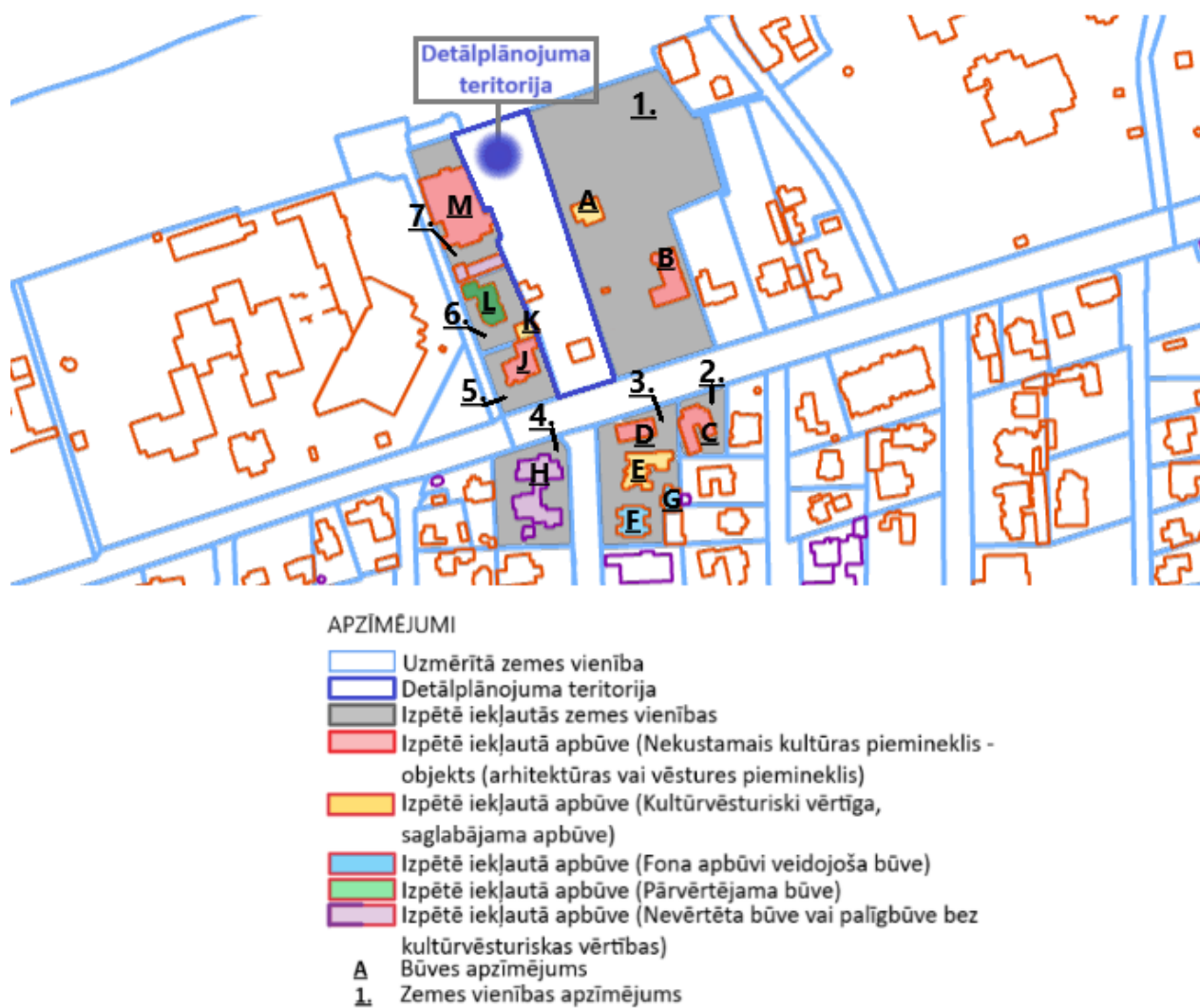
Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija atrodas valsts aizsardzības pilsētībūvniecības pieminekļa “Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” teritorijā, ir veikta pieguļošo teritoriju esošo ēku būvapjomu izpēte, lai izvērtētu teritorijai raksturīgos ēku apjomus. Izpēte veikta apsekojot teritoriju dabā un ņemot vērā TIAN 5. pielikumā pieejamo 6. karti “Majori”. (skatīt 14. attēls)

Apjomu analīze veikta atbilstoši TIAN 2443. punkta prasībām. Aprēķina teritorijā tika aptvertas apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar Detālplānojuma teritoriju (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), tādā veidā atspoguļojot pašreizējo pilsētībūvniecisko situāciju rajonā, kur vienkopus pastāv gan vēsturiskā, gan jaunā apbūve. Ēku apjomi šajā teritorijā ir raksturojami, kā nevienmērīgi, un to būvtilpumi svārstās no 319 m³ līdz 6 066 m³. Kopā apjomu analīzē tika iekļautas 12 ēkas. (skatīt 18. un 19. attēls un 4. tabula)

¹⁷ Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte “Valsts aizsargājamie kultūrpieminekļi”.



18. attēls. Detālplānojuma teritorijas un piegulošo teritoriju esošās apbūves izvērtējums¹⁸



19. attēls. Būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības un apbūve¹⁹

¹⁸ Attēla izstrādē izmantota TIAN 5. pielikuma 6. karte "Majori".

¹⁹ Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv pieejamā informācija un karte, iegūts 15.04.2024.;

Nr.p.k. (19. att.)	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības platība	Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Būves apzīmējums 19. att.	Stāvu skaits	Apbūves laukums (m ²)	Būvtilpums (m ³)
1.	1300 009 1504	9420 m ²	Jūras iela 33, Jūrmala	13000091504 001	B	1	342,9	929
				13000091504 002	A	2	159,4	799
2.	1300 009 2610	790 m ²	Jūras iela 30, Jūrmala	13000092610 002	C	2	268,2	995
3.	1300 009 2601	2624 m ²	Jūras iela 28, Jūrmala	13000092601 001	D	2	168,5	753
				13000092601 002	E	2	296,6	1 141
				13000092601 003	F	2,5	216,3	1 602
				13000092601 004	G	2	103,5	490
4.	1300 009 2507	1977 m ²	Jūras iela 26, Jūrmala	13000092507 003	H	3,5	527,7	9 109
5.	1300 009 1510	1013 m ²	Jūras iela 29, Jūrmala	13000091510 001	J	2,5	277,8	1 808
6.	1300 009 1503	1124 m ²	Tirgoņu iela 3, Jūrmala	13000091503 003	K	2	88,2	319
				13000091503 005	L	2,5	249,4	2 163
7.	1300 009 1501	1881 m ²	Tirgoņu iela 1, Jūrmala	13000091501 001	M	2	982,2	6 066
								26 174
Kopējais būvapjoms							26 174 m ³	
Vidējais ēku būvapjoms:							2 181 m ³	
20% apjoma palielinājums							436 m ³	
Maksimālais pieļaujamais būvapjoms Detālplānojuma teritorijā							2 617 m³	

Piezīme: Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu ēku būvapjoma izpēti, jo pilsēta nepārtraukti attīstās, pieguļošajās teritorijās ir iespējami apjoma palielinājumi, kā rezultātā iespējama arī maksimālā pieļaujamā būvapjoma palielināšanās atbilstoši situācijai apkārt esošajās teritorijā.

Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvapjoms ir – 2 181 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20% apjoma palielinājumu 463 m³, Detālplānojuma teritorijā, pie jaunu ēku būvniecības, kā arī veicot esošo būvju pārbūvi, mainot esošos būvju apjomus, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, varētu sasniegt 2 617 m³. (skatīt 4. tabula)

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka esošo ēku pārbūves iespējas un jaunas savrupmāju apbūves izvietojanas nosacījumus zemesgabalā, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli atbilstoši Teritorijas plānojuma nosacījumiem. Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, nosakot apbūves nosacījumus, lai apbūve iekļautos un papildinātu Majoru-Dzintaru pilsētbūvniecisko struktūru.

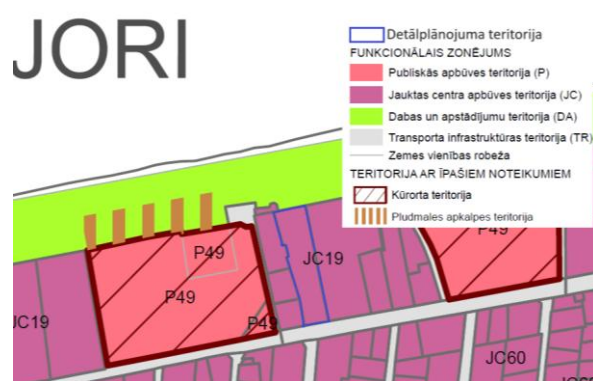
Detālplānojuma risinājumos tiek noteikta atļautā izmantošana savrupmāju apbūve, saglabājot un veidojot savrupmāju rajonam raksturīgo pilsētbūvniecisko un dzīves vidi ar brīvstāvošu apbūvi un augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.

²⁰ Informācija iegūta Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv, skatīts 15.04.2024.

Detālplānojuma teritorija atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC19)*. (skatīt 20. attēls)

TIAN 1554. punkts nosaka: "*Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionāla 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.*"

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves rādītāji, noteikti saskaņā ar plānojuma TIAN. (skatīt 5. tabula).



20. attēls. Funkcionālais zonējums Detālplānojuma teritorijā

5. tabula.

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

<i>nosaukums</i>	<i>Funkcionālajā zonā JC19 atļautā izmantošana atbilstoši TIAN</i>	<i>Funkcionālajā zonā JC19 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana</i>
<i>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</i>	▪ 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 pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, konferenču un kongresu centri, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes. ▪ Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti. ▪ 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,	▪ 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.

<i>nosaukums</i>	<i>Funkcionālajā zonā JC19 atļautā izmantošana atbilstoši TIAN</i>	<i>Funkcionālajā zonā JC19 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana</i>
	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.	
<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi</i>	nenosaka	nenosaka
<i>Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²/ha)</i>	5000 m ²	Detālplānojuma risinājumi neparedz zemes vienības sadalīšanu
<i>Maksimālais apbūves blīvums</i>	25 %	25%
<i>Maksimālais apbūves augstums</i>	12 m (dzīvojamai ēkai); 7 m (palīgēkai)	- ēkām ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 un 1300 009 1502 003 – saglabājams esošais augstums; - jaunai apbūvei teritorijas centrālajā daļā – 12m;** - palīgēkai, kā arī jaunai apbūvei (palīgēkai) teritorijas ziemeļu daļā esošā asfalta laukuma zonā – 4m;
<i>Maksimālā apbūves intensitāte</i>	65 %	65%
<i>Minimālā brīvā zaļā teritorija</i>	45 % savrupmājām 50 %	50%
<i>Apbūves stāvu skaits</i>	līdz 3 stāviem*;	- Ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 – saglabājams esošais stāvu skaits; - ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 003 – līdz 2 stāviem; - jaunai apbūvei teritorijas centrālajā daļā – līdz 3 stāviem*; - palīgēkai, kā arī jaunai apbūvei (palīgēkai) teritorijas ziemeļu daļā esošā asfalta laukuma zonā – 1 stāvs;

* 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā – „Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6083).

Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļā esošā būve ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 ir Valsts aizsargājamais nekustamais kultūras piemineklis. Likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka *kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.*

Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 003 pārbūvi, saglabājot esošo augstumu, un jaunas apbūves izvietojumu apbūves izvietojuma zonā (skatīt Grafiskās daļas kartē – Teritorijas plānotā izmantošana). Apbūves izvietojuma zonā pieļaujama savrupmāju, palīgēku un labiekārtojumu elementu izbūve (terase, lapene, nojume, celiņi u.c.).

Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā esošajā asfalta laukumā atļauts izvietot vieglas konstrukcijas būvi (lapene, nojume, ziemas dārzs, paviljons, u.tml.) vai labiekārtojuma elementus, izvēloties konstrukcijas, kas neiejaucas dziļi augsnē un kuras var viegli demontēt vai pārvietot, līdz ar to neradot negatīvu ietekmi uz kāpu stabilitāti un nemainot esošo kāpu reljefu. Plānotā (iespējamā) apbūve nedrīkst pārsniegt 4 m, 1 stāvu un apbūves laukumu, kas lielāks par 25 m².

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma risinājumi neparedz apbūves izvietojumu aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas* un Meža teritorijā, bet paredz iespēju vieglas konstrukcijas būves izvietojumam Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā esošajā asfalta laukumā, neveidojot jaunas apbūves platības kāpu daļā, kāpu stabilitāte netiks ietekmēta. Tāpat 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.

Apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstoša. Apbūves izvietojuma raksturu, mērogu un kompozicionālo shēmu izstrādā pie apjomu projektēšanas.

Meža platībā ir saglabājama dabiskā zemsedze, neparedzot tajā labiekārtojumu. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas – celiņi, lapenes, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši Majoru - Dzintaru rajona kultūrvēsturiskās vides tradīcijām, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

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

Izvērtējot apkārtējo ēku arhitektūras raksturu un plānotās savrupmājas izvietojumu, secināms, ka plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un nelabvēlīgas vides izmaiņas netiek paredzētas. (skatīt 1. pielikums)

Plānotā apbūve izvietojama aiz ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001, tādā veidā nodrošinot kultūras pieminekļa netraucētas uztveres iespējas no tradicionālā skatupunkta (Jūras iela). Detālplānojuma risinājumos apbūves izvietojuma zona tiek noteikta 10 m attālumā no kultūras pieminekļa, neskarot kultūras piemineklim apkārt esošo labiekārtojumu un ainavas elementus. Zonā starp esošo apbūvi un apbūves izvietojuma zonu pieļaujams izvietot labiekārtojuma elementus.

Plānotā jaunā apbūve izvietojama zemesgabala centrālajā daļā aiz kultūras pieminekļa (ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001), esošā pagalma vietā, kāpas ieplakā. Apbūvei vai tās daļai, kuras augstums ir augstāks par 10 metriem līdz jumta korei, jāievēro vēsturiskās apbūves jumta ģeometrija (ar jumta slīpņem). Apbūvei vai tās daļai, kuras augstums ir līdz 10 metriem, jumta risinājums var būt alternatīvs, līdz ar to gan no Jūras ielas, gan no pludmales puses plānotās apbūves būvaprjoms netiks uztverts. Plānotā apbūve atradīsies zemes gabala centrālajā daļā un aiz kultūras pieminekļa, plānotais ēkas apjoms harmonizēsies ar apkārtējo ainavu un nebūs uztverams, kā dominējošs pilsētībūvnieciskajā kontekstā Jūras ielas frontē. (skatīt 1. pielikums)

Detālplānojuma teritorijā nav paredzēta jaunu ielu izbūve un esošo ielu sarkano līniju korekcija. Pieklūšana zemesgabalam tiek saglabāta no Jūras ielā esošās iebrauktuves.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, 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.

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

AIZSARGJOSLAS

Esošās Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas). Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā izmantošana” esošās aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

2.1. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. 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.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” 2024. gada 29. februāra izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma aptverošajā teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti (0.23 – 20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies).

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, 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”.

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 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. 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 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3., 8. - 11. punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Enerģētikas 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.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Saskaņā ar SIA "Tet" 2024. gada 21. marta nosacījumiem Nr. PN-296562²¹ Detālplānojuma teritorijā un piegulošajā teritorijā atrodas elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkli. Jūras ielā, Jūrmalā atrodas SIA "Tet" sakaru kanalizācijas tīkli ar atbilstošiem tīkla elementiem, pievadiem ēkām un teritorijām.

Esošā apbūve ir pieslēgta elektronisko sakaru tīkliem, ja perspektīvā, nepieciešam tīklu pārvietošana, vai jaunu tīklu izbūve līdz plānotajiem objektiem, veikt esošo SIA "Tet" sakaru komunikāciju esamības precizēšanu, iekārtu un tīkla elementu izvietojuma apsekošanu dabā, SIA "Tet" tīkla uzraudzības pārstāvja klātbūtnē.

Vieta sadales skapim nosakāma ēkas tehniskā projekta stadijā ekspluatācijā ērti pieejamā vietā.

Projektēt un būvēt elektronisko sakaru tīklu atļauts tikai sertificētiem speciālistiem elektronisko sakaru jomā, kas saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijai piegulošās ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes tīkli. Detālplānojuma teritorijā esošo būvju ūdensapgāde tiek nodrošināta no esošā

²¹ Skatīt II sējuma 2.2. nodaļā – Pārskats par detālplānojuma projekta institūciju sniegto nosacījumu ievērošanu.

ūdensvada Jūras ielā. Vietas ūdensvada pievadiem pie jaunajiem apjomiem paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai piegulošās ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti sadzīves kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti sadzīves notekūdeņu novadīšanas tīkli, kuri nodrošina notekūdeņu novadīšanu uz esošām komunikācijām Jūras ielā. Precīzas vietas kanalizācijas pievadiem pie jauniem objektiem paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Jūras ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši lietus kanalizācijas tīkli. Detālplānojuma teritorijā esošā apbūves lietus ūdens novadīšana risināta uz esošajiem tīkliem Jūras ielā.

Lietus ūdens novadīšana risināma turpmākajā būvniecības procesā, ar iespēju pieslēgties esošajiem tīkliem un/vai lietus ūdens uzkrāšanas sistēmas izveidi.

Detālplānojuma teritorijā nav novērojama nokrišņu notekūdens uzkrāšanās un Detālplānojuma risinājumos noteiktā minimālā brīvā zaļā teritorija – 50% neparedz teritorijā lielu ūdensnecaurīdīgu platību izvietojumu, tāpēc lietusūdeņu apsaimniekošanai Detālplānojuma teritorijā iespējams veidot arī vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanu ar iesūcināšanu gruntī vai kādus citus zaļos risinājumus.

GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0,04 MPa, gāzes spiediena regulēšanas iekārta (MR) un gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie jauniem objektiem risināmas turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot tehnisko projektu gāzes apgādei. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes apgādei patērētājam pieprasīt AS “GASO” pēc Detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā.

SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorija atrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 16. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.310 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija””.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu, tai skaitā pieslēgties pašvaldības centralizētajiem siltumapgādes tīkliem, saņemot tehniskos noteikumus no inženierkomunikāciju turētājiem. Siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamā ēkā.

**Pilsēt būvniecības pieminekļa un konkrētā arhitektūras pieminekļa aizsardzības prasību novērtējums
(analīze)**

**PILSĒTBŪVNICĪBAS PIEMINEKĻA UN KONKRĒTĀ ARHITEKTŪRAS PIEMINEKĻA
AIZSARDZĪBAS PRAŠĪBU NOVĒRTĒJUMS (ANALĪZE)**

Detālplānojuma teritorija (Zemesgabals Jūras ielā 31, Jūrmalā) atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa “Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083; turpmāk – Pilsēt būvniecības piemineklis) teritorijā un ir tā daļa.

Detālplānojuma teritorijā ēka ar kadastra apzīmējumu 13000091502 001 ir reģiona nozīmes kultūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 5505, turpmāk – Arhitektūras piemineklis).

ARHITEKTŪRAS PIEMINEKĻA UZTVERAMĪBAS IZVĒRTĒJUMS

Detālplānojuma teritorijā esošais Arhitektūras piemineklis skatā no Jūras ielas 29 (zemes gabala robežas pie Jūras ielas) nav uztverams. Skatu nosedz apaugums, kas atrodas Detālplānojuma teritorijā. (skatīt 1. attēls)



1. attēls. Skats no Jūras ielas 29, Jūrmalā zemes vienības robežas pie Jūras ielas uz Detālplānojuma teritoriju un Arhitektūras pieminekli tajā (21.11.2024. fotofiksācija)

Skatā no nekustamā īpašuma Jūras iela 33, Jūrmala zemes robežas pie Jūras ielas, Detālplānojuma teritorijā esošais Arhitektūras piemineklis ir uztverams nedaudz. Skatu uz

Arhitektūras pieminekli nosedz esošais žogs un apaugums, kas atrodas Detālplānojuma teritorijā un nekustamajā īpašumā Jūras ielā 33, Jūrmalā. (skatīt 2. attēls)



2. attēls. Skats no Jūras ielas 33, Jūrmalā zemes vienības robežas pie Jūras ielas uz Detālplānojuma teritoriju (21.11.2024. fotofiksācija)

Skatā no pludmales uz Detālplānojuma teritoriju Arhitektūras piemineklis nav uztverams, jo starp to un pludmales joslu atrodas kāpa ar koku un krūmu apaugums. Kāpas augstums Detālplānojuma teritorijā sasniedz līdz 11,18 m v.j.l.. Arhitektūras pieminekļa augstākais punkts atrodas 11,44 m v.j.l.. (skatīt 3. attēls)



3. attēls. Skats no pludmales uz Detālplānojuma teritoriju (21.11.2024. fotofiksācija)

Arhitektūras piemineklis Detālplānojuma teritorijā ir uztverams no Jūras ielas un Tirgoņu ielas krustojuma. Pilnīgu Arhitektūras pieminekļa uztveršanu traucē Detālplānojuma teritorijā esošais žogs un apaugums, kas atrodas Arhitektūras pieminekļa priekšā. (skatīt 4. attēls)



4. attēls. Skats no Jūras ielas un Tirgoņu ielas krustojuma uz Detālplānojuma teritoriju un Arhitektūras pieminekli tajā (04.12.2024. fotofiksācija)

Arhitektūras pieminekļa netraucēta uztveršana ir iespējama, atrodoties Detālplānojuma teritorijā (privātīpašumā). No citiem skatupunktiem Arhitektūras piemineklis ir daļēji uztverams (no Jūras ielas un Tirgoņu ielas krustojuma) vai nav uztverams.

APKĀRTNES UN PLĀNOTĀS APBŪVES IZVĒRTĒJUMS

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta *Piegulošo teritoriju ēku būvapjomu analīze* (skatīt Detālplānojuma projekta Paskaidrojuma rakstā) atspoguļojot pašreizējo pilsētbūvniecisko situāciju rajonā, kur vienkopus pastāv gan vēsturiskā, gan jaunā apbūve. Ēku apjomi šajā teritorijā ir raksturojami, kā nevienmērīgi, un to būvtilpums svārstās no 319 m³ līdz 6066 m³.

Piegulošo teritoriju ēku būvapjomu analīzē vidējais būvtilpums ir 2181 m³. Detālplānojuma teritorijā esošo ēku būvapjomi ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 001 ir 381 m³ un ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1502 003 ir 241 m³, kas ir ievērojami mazāks nekā vidējais apjoms kvartālā.

Detālplānojuma teritorijā palielinot ēku vidējo būvapjomu, ievērojot *Piegulošo teritoriju ēku būvapjomu analīzē* iegūto vidējo būvapjomu un Jūrmalas Teritorijas plānojuma 2443.2. punktā noteikto iespējamo aprēķinātā būvapjoma maksimālo palielinājumu par 20%, līdz 2 617 m², tiktu ievērots tuvumā esošo teritoriju būvapjomu raksturs.

Detālplānojuma teritorijas rietumu robeža robežojas ar trīs apbūvētām zemes vienībām. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas teksta datiem (iegūts

04.12.2024.) nekustamajā īpašumā Jūras ielā 29, Jūrmalā esošā ēka ir ar 3 virszemes stāviem, kas atbilstoši Jūrmalas Teritorijas plānojuma TIAN atbilst 2,5 stāviem. (skatīt 5. attēls)



5. attēls. Detālplānojuma teritorijas rietumu robežai piegulošā apbūve (04.12.2024. fotofiksācija)

Detālplānojuma teritorijas rietumu robežai piegulošā dzīvojamā ēka nekustamajā īpašumā Tirgoņu ielā 3, Jūrmalā saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas teksta datiem ir ar 3 virszemes stāviem. (skatīt 6. attēls)



6. attēls. Detālplānojuma teritorijas rietumu robežai piegulošā apbūve (04.12.2024. fotofiksācija)

Tāpat apbūve, kas izvietota Tirgoņu ielā 3, izvietota mainīgā reljefā, kur augstuma atzīme pie ielas frontes ir no 5.26 m v.j.l. līdz 5.98 m v.j.l., pie Detālplānojuma teritorijas, kur projektēta

apbūves līnija un apbūves izvietojuma zona, augstuma atzīme svārstās no 4.93 m v.j.l. līdz 4.19 m v.j.l.. (skatīt 6. attēls)

Detālplānojuma teritorijas rietumu robežai piegulošajā nekustamajā īpašumā Tirgoņu ielā 1, Jūrmalā esošā ēka saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem (skatīti 04.12.2024.) ir ar 2 virszemes stāviem. Ēkai ir izteikts cokols (augstuma starpība vietām starp ielu un cokola augšējo punktu ir 2 m), kas ēku vizuāli liek uztvert kā trīsstāvu apbūvi. Ēka izvietota izteikti mainīgā reljefā, kur augstuma atzīme svārstās no 6,2 m v.j.l. līdz 9,2 m v.j.l.. (skatīt 7. attēls)



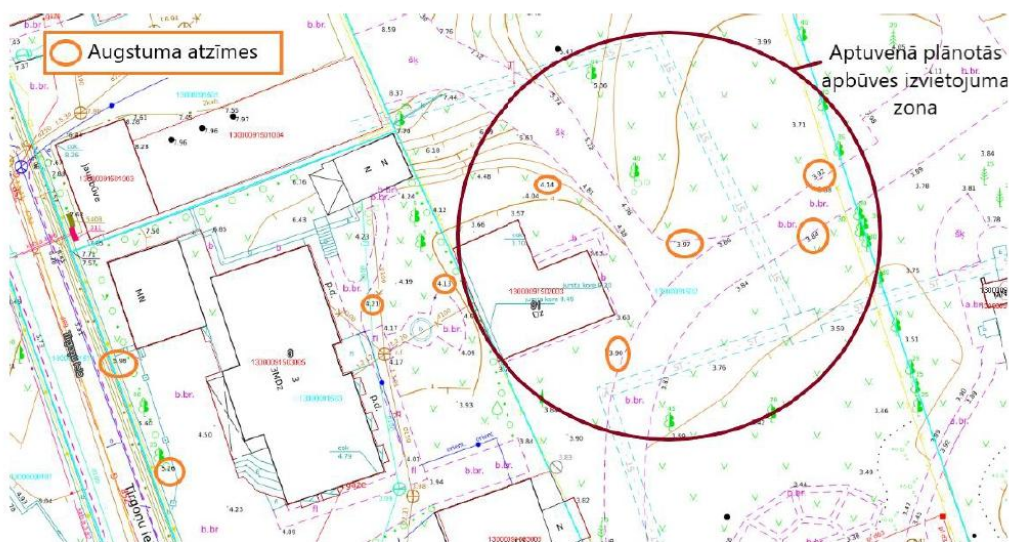
7. attēls. Detālplānojuma teritorijas rietumu robežai piegulošā apbūve (04.12.2024. fotofiksācija)

Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā, zemes vienībā Jūras iela 33, Jūrmalā, esošā apbūve, kas izvietota tuvāk pie Jūras ielas robežas, saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem ir ar 2 virszemes stāviem, apbūve, kas izvietota tuvāk pludmalei ir ar 1 virszemes stāvu. No Jūras ielas teritorijā esošā apbūve nav redzama. (skatīt 8. attēls)



8. attēls. Detālplānojuma teritorijai piegulošās teritorijas un apbūves virszemes stāvu skaits

Detālplānojuma teritorijā plānotā apbūve teritorijas centrālajā daļā ieklausies piegulošo teritoriju apbūvē (stāvu skaits, augstums, apjoms). Tāpat izvietojot plānoto apbūvi Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā, tā nebūs uztverama no Tirgoņu ielas Detālplānojuma teritorijas rietumu daļā, jo augstuma atzīmes šajā daļā ir zemākas, kā nekustamajā īpašumā Tirgoņu ielā 3, Jūrmalā. (skatīt 9. attēls)



9. attēls. Augstuma atzīmes Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajā nekustamajā īpašumā Tirgoņu ielā 3, Jūrmalā¹

¹ Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta portālā Kadastrs.lv pieejamā karte, iegūta: <https://www.kadastrs.lv/parcels#result>, skatīta 09.12.2024.

VĒSTURISKĀS UN PLĀNOTĀS APBŪVES IZVIETOJUMA NOVĒRTĒJUMS

Majori kopš 17. gadsimta līdz 1920. gadam atradās baronu Frisku dzimtas īpašumā. Zemesgabalus vasarnīcu būvniecībai barons iznomāja, sākot no Dubultu robežas. Majoriem raksturīgi garenī, ieslīpi kvartāli, kas sadalīt ap 800 m² mazos zemesgabalos. Zemesgabali kāpās pie Jūras ielas ir plašāki un lielāki. Majoru vēsturiskais centrs ir viena no retajām vietām Jūrmalas pilsētā, kur vēsturiskā apbūve ir realizēta arī kāpās un pludmalē. (skatīt 9. attēls)

20. gadsimta 30. gados zemesgabali starp Jūras ielu un pludmali bija samērā intensīvi apbūvēti. Jūras ielā 19 un 21, Jūrmalā apbūve bija izvietota pie ielas, bet kāpu reljefā atradās lapene. Zemesgabalā Jūras ielā 23, Jūrmalā bija apbūvēta gan teritorijas līdzenā daļa, gan kāpu zona, tādējādi izmantojot teritorijas specifisko raksturu. Detālplānojuma teritorijai tuvumā esošie zemesgabali Omnibusa ielā 1 un 3, Jūrmalā atradās kāpu reljefā, un tajos bija uzbūvētas vairākas ēkas, kas norāda uz tā laika tendenci apdzīvot arī grūtāk pieejamās, dabas veidotās reljefa daļas. Apbūvi pilsētvidē centās apvienot funkcionāli ar dabas ainavas īpašībām, radot unikālu un pievilcīgu arhitektūras un vides kopumu. (skatīt 10. attēls)



10. attēls. Rīgas Jūrmalas plāna fragments, 1937. gads² ar attēlotām būvleidēm un apbūvi kāpu reljefā

Vēsturiski zemesgabalos pie pludmales ir iedibinātas divas būvlandes – viena pie Jūras ielas un otra zemesgabalu centrālajā daļā, izmantojot esošā kāpu reljefa un ainavas priekšrocības. Apbūve tika izvietota arī mainīgā kāpu reljefā. Tuvāk pie pludmales tika izvietotas nelielas ēkas (terases, nojumes, tējnīcas, lapenes). (skatīt 10. attēls)

Plānoto apbūvi izvietojot Detālplānojuma teritorijas centrālajā daļā, tiku saglabāta vēsturiski iedibinātā būvlaide, kas atļauj apbūves izvietojumu nekustamā īpašuma centrālajā daļā. Tāpat, nelielas apbūves (4 m augstu līdz 1 stāvam) izvietošana Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā, nebūtu netipiska vēsturiskai apbūvei Majoros. (skatīt 10. un 11. attēls)

² Attēla izstrādē izmantots Latvijas Nacionālās bibliotēkas karšu pārlūks, iegūts: <https://kartes.lndb.lv/viewer/map?b=7&x=2648665&y=7754892&z=16&h=94106>, skatīts 06.12.2024.



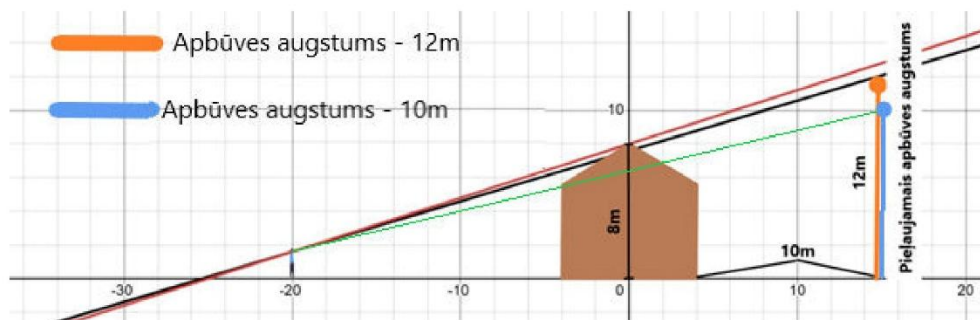
11. attēls. Skats uz plānoto (iespējamo) palīgēku Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā (skats no Detālplānojuma teritorijas dienvidu daļas)

PLĀNOTĀS APBŪVES IESPĒJAMĀS IETEKMES IZVĒRTĒJUMS

Plānotās apbūves izvietojumam Detālplānojuma teritorijā ir noteikta *Projektētā apbūves līnija un apbūves izvietojuma zona* (skatīt Detālplānojuma Grafiskās daļas karti “Teritorijas plānotā izmantošana”). Apbūves izvietojuma zona ir noteikta 10 attālumā no Arhitektūras pieminekļa, lai tiktu saglabāta vēsturiski iedibinātā būvlaide (skatīt 10. attēls), nemainītos Arhitektūras pieminekļa uztveramība un maksimāli tiktu saglabāta raksturīgā, vēsturiskā ainava skatā uz Arhitektūras pieminekli.

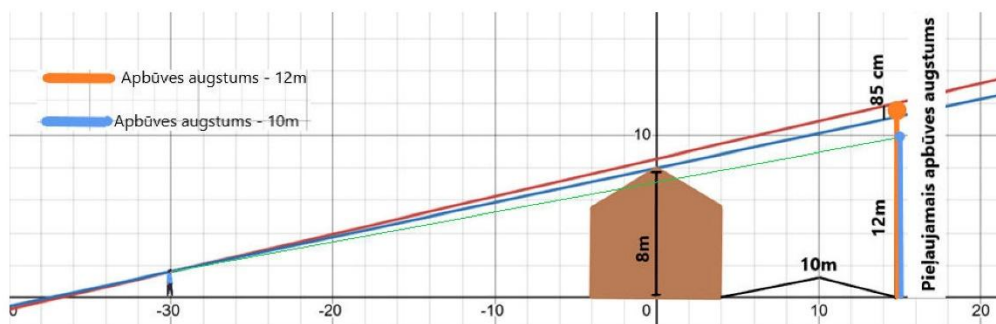
Lai noteiktu plānotās (iespējamās) apbūves ietekmi uz Arhitektūras pieminekli, veikta plānotās (iespējamās) apbūves uztveramības modelēšana no Jūras ielas un Tīroņu ielas krustojuma, kas ir Arhitektūras pieminekļa galvenais uztveramības skatupunkts. Plānotās (iespējamās) apbūves uztveramības modelēšana veikta izmantojot Arhitektūras pieminekļa augstumu, attālumu starp Arhitektūras pieminekli un *Projektēto apbūves līniju un apbūves izvietojuma zonu* (veicot apbūves projektēšanu un būvniecību, attālums starp Arhitektūras pieminekli un plānoto (iespējamo) apbūvi var palielināties) un maksimālo pieļaujamo apbūves augstumu. Iespējamās apbūves uztveramība modelēta no cilvēka skatu punkta acu augstumā (1,65 m). Apbūves uztveramības modelēšanā nav ņemts vērā apaugums ap Arhitektūras pieminekli, kas traucē pilnas apbūves uztveršanu. Apbūves uztveramības modelēšanā maksimālais Plānotās (iespējamās) apbūves augstums ir 12m, atbilst Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma TIAN nosacījumiem, Plānotā (iespējamā) apbūve vai tās daļa attēlota arī 10m augstumā (skatīt 12. – 16. attēls).

Atrdoties 20 m attālumā no Arhitektūras pieminekļa, pie nožogojuma ārpus Detālpārplānojuma teritorijas, kur šobrīd Arhitektūras piemineklis ir visuztveramākais, plānotā (iespējamā) apbūve nebūs uztverama. (skatīt 12. attēls)



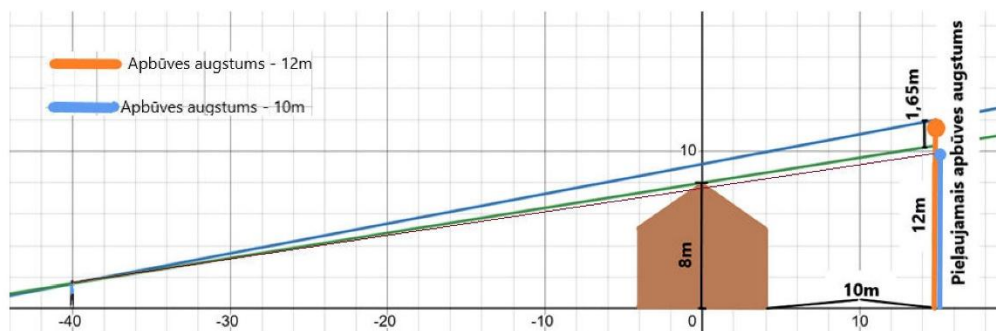
12. attēls. Iespējamās apbūves uztveramība no skatupunkta pie Detālpārplānojuma robežas Jūras ielā 20 metru attālumā no Arhitektūras pieminekļa

Atrdoties 30 m attālumā no Arhitektūras pieminekļa, plānotā (iespējamā) apbūve (apbūves augstums – 12m) būs minimāli uztverama, redzamais jaunās apbūves augstums 0,85 m. Apbūve vai apbūves daļa 10m augstumā nav uztverama. (skatīt 13. attēls)



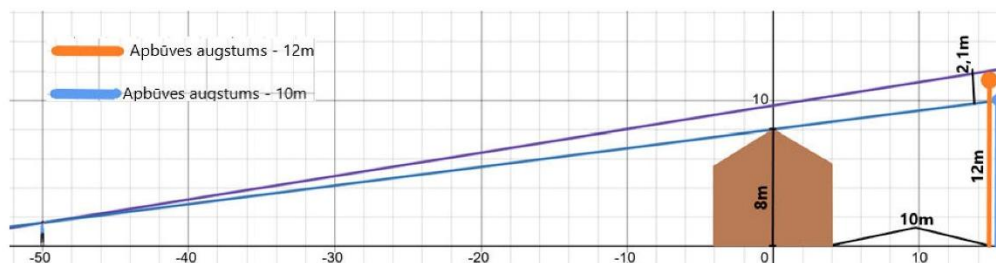
13. attēls. Iespējamās apbūves uztveramība no skatupunkta Tīrģoņu ielā 30 metru attālumā no Arhitektūras pieminekļa

Atrdoties 40 m attālumā no Arhitektūras pieminekļa, plānotās (iespējamās) apbūves (apbūves augstums – 12m) redzamība būs 1,65 m. Apbūve vai apbūves daļa 10m augstumā nav uztverama. (skatīt 14. attēls)



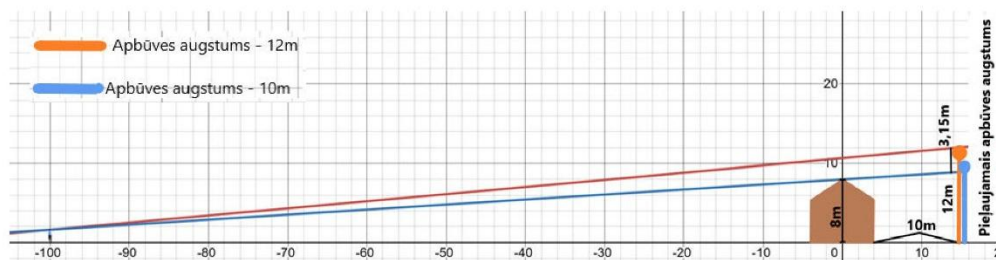
14. attēls. Iespējamās apbūves uztveramība no skatupunkta Tīrģoņu ielā 40 metru attālumā no Arhitektūras pieminekļa

Atrodoties 50 m attālumā no Arhitektūras pieminekļa, plānotās (iespējamās) apbūves (apbūves augstums – 12m) redzamība būs 2,1 m. Apbūve vai apbūves daļa 10m augstumā praktiski nav uztverama. (skatīt 15. attēls)



15. attēls. Iespējamās apbūves uztveramība no skatupunkta Tīrģoņu ielā 50 metru attālumā no Arhitektūras pieminekļa

Atrodoties 100 m attālumā no Arhitektūras pieminekļa, pie nekustamā īpašuma Tīrģoņu ielā 6, Jūrmalā, plānotās (iespējamās) apbūves (apbūves augstums – 12m) redzamība būs 3,15 m. Apbūve vai apbūves daļa 10m augstumā praktiski nav uztverama. (skatīt 16. attēls)



16. attēls. Iespējamās apbūves uztveramība no skatupunkta Tīrģoņu ielā 100 metru attālumā no Arhitektūras pieminekļa

Plānotā apbūve izvietojama aiz Arhitektūras pieminekļa vismaz 10 m attālumā no tā, tādā veidā nodrošinot kultūras pieminekļa netraucētas uztveres iespējas no tradicionālā skatupunkta (Jūras ielas un Tirgoņu ielas krustojuma). Dabā plānotās (iespējamās) apbūves un Arhitektūras pieminekļa uztveramība mazināsies, nemot vērā Tirgoņu ielas slīpo izvietojumu attiecībā pret Detālplānojuma teritoriju un koku apaugumu (augstumā līdz 28m un vairāk), kas atrodas Detālplānojuma teritorijā ap Arhitektūras pieminekli. (skatīt 4. attēls) Zonā ap Arhitektūras pieminekli nav plānota esošo koku nociršana.

Ja, veidojot apbūvi, attālums starp Arhitektūras pieminekli un plānoto (iespējamo) apbūvi palielināsies, plānotās (iespējamās) apbūves uztveramība mazināsies. Apbūve vai tās daļa, augstumā līdz 10m, no tradicionālā skatupunkta un Tirgoņu ielas nav uztverama.

Jaunajai apbūvei (apbūves augstums līdz 12m) veidojot divslīpju jumtu, ēkas augstākais punkts (jumta kore) atradīsies vairāk kā 10 m attālumā no Arhitektūras pieminekļa un tā uztveramība mazināsies.

Izvietojot plānoto apbūvi *Projektēto apbūves līniju un apbūves izvietojuma zonā*, vēsturiskais zemes reljefs Arhitektūras pieminekļa tiešā tuvumā netiek ietekmēts. Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir iekļautas prasības reljefa saglabāšanai.