

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90000056357
Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV-2015
pasts@jurmala.lv <http://www.jurmala.lv>

Lokālplānojums zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā

Redakcija 1.1.

Paskaidrojuma raksts

SATURS

IEVADS	3
1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	5
1.1. TERITORIJAS NOVĪETOJUMS, ROBEŽAS, ĪPAŠUMA PIEDERĪBA UN PLATĪBA.....	5
1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS	6
1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	9
1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE	10
1.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	11
1.6. ĒKU BŪVAPJOMU ANALĪZE	12
2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS	15
2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM.....	15
2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU	17
3. RISINĀJUMU APRAKSTS.....	17
3.1. LOKĀLPĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS.....	17
3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS.....	18
3.3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA.....	19
3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	20
3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS	21

IEVADS

Lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, kadastra apzīmējums 1300 012 1201, Jūrmalā¹, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala kopīpašnieku iesniegumu ar lūgumu pieņemt lēmumu par lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumā².

Ar Lēmumu Nr. 584 tika apstiprināts Darba uzdevums lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā³.

Lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā⁴ izstrāde veikta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra Noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstību plānošanas dokumentiem"⁵, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"⁶, Ministru kabineta 2014. gada 8. jūlija noteikumiem Nr. 392 "Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi" un citu spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā⁴ izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas plānošanas dokumentiem:

- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu (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" ar grozījumiem, kas apstiprināti 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"⁷;
- Jūrmalas attīstības stratēģiju 2010.–2030. gadam (apstiprināta ar Jūrmalas pilsētas domes 2010. gada 16. decembra lēmumu Nr. 825 "Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.–2030. gadam aptirpināšanu" (protokols Nr. 36, 15. punkts), aktualizēta ar Jūrmalas domes 2023. gada 25. maija lēmumu Nr. 190 "Par Jūrmalas attīstības stratēģijas 2010.–2030. gadam aktualizāciju un Stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma Vides pārskata apstiprināšanu" (protokols Nr. 5, 10. punkts)⁸.

¹ Turpmāk tekstā – Lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā.

² Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 584.

³ Turpmāk tekstā – Darba uzdevums.

⁴ Turpmāk tekstā – Lokālpārvaldības zemesgabalam Iecavas ielā 1, Jūrmalā.

⁵ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628.

⁶ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 240.

⁷ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

⁸ Turpmāk tekstā – IAS.

Lokālpārplānojuma izstrādes **mērķis** ir veikt izmaiņas Teritorijas plānojumā, lai grozītu un detalizētu Teritorijas plānojuma nosacījumus Lokālpārplānojuma teritorijā, izstrādājot detalizētus apbūves nosacījumus, pamatojoties uz Teritorijas attīstības plānošanas likuma 24. panta otro daļu.

Lokālpārplānojuma izstrādes **uzdevumi**, atbilstoši Darba uzdevumam, ir:

1. Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Teritorijas plānojumā, grozot funkcionālo apakšzonu Lokālpārplānojuma teritorijai un detalizējot apbūves nosacījumus, izvērtējot vides un ekoloģiskos apstākļus.
2. Noskaidrot Lokālpārplānojuma teritorijā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai.

Lokālpārplānojums ir spēkā esošā Teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūst par pamatu turpmākai teritorijas attīstībai un atsevišķu būvprojektu izstrādei. Atsevišķu ēku un būvju būvniecības process tiks organizēts būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.

Lokālpārplānojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot Lokālpārplānojuma publisko apspriešanu, ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā⁹, Jūrmalas pašvaldības mājaslapā www.jurmala.lv un valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv.

Atbilstoši Likuma *Par ietekmes uz vidi novērtējumu* 23. panta pirmajai daļai, Lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanās posmā veiktas konsultācijas ar vides institūcijām par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma nepieciešamību. Enerģētikas un vides aģentūrā 2025. gada 6. martā ir pieņemts lēmums Nr. 10.2/12/2025 "Par stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu".

Grafiskā daļa sagatavota uz LKS-92 koordinātu sistēmā izstrādāta topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500 (izstrādājis SIA "Intra MTD", 2025. gada 7. aprīlis).

⁹ Turpmāk tekstā – TAPIS.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS, ĪPAŠUMA PIEDERĪBA UN PLATĪBA

Lokālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Pumpuros, teritorijā starp lecavas ielu, Bārtas un Salacas ielas apbūvi, un kāpu mežu (skatīt 1. un 2. attēls). Lokālplānojuma teritorija atrodas apmēram 4 kilometru attālumā uz rietumiem no Jūrmalas valstspilsētas centra un ar automašīnu sasniedzama apmēram 5 minūšu laikā.



1. attēls. Lokālplānojuma teritorijas novietojums Jūrmalas valstspilsētas teritorijā¹⁰

Lokālplānojuma teritorija robežojas ar četrām zemes vienībām (skatīt 2. attēls un 1. tabula). Zemes gabalos Bārtas ielā 5 un lecavas ielā 3, Jūrmalā ir esoša savrupmāju apbūve.



2. attēls. Lokālplānojuma teritorija un pieguļošās teritorijas¹¹

¹⁰ Izgriezumam no Darba uzdevuma.

¹¹ Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta portālā Kadastrs.lv pieejamā karte. Iegūta: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīta 05.06.2025.

1. tabula.

Lokālpārvaldības teritorijai pieguļošās teritorijas¹²

Kadastra apzīmējums	Nosaukums/adrese	Platība	Subjekts
1300 012 0103	"Pumpuri"	36801 m ²	pašvaldība
1300 012 0070	Bārtas iela 5, Jūrmala, LV-2008	1620 m ²	fiziska persona
1300 012 0069	Iecavas iela 3, Jūrmala, LV-2008	1703 m ²	fiziska persona
1300 012 1111	"Iecavas iela 1111"	1282 m ²	pašvaldība

Lokālpārvaldības teritorija atrodas apbūves teritorijā, kurai raksturīgs blīvs savrupmāju apbūves izvietojums.

Lokālpārvaldības teritoriju veido viena zemes vienība ar kopējo platību 1303 m².

Lokālpārvaldības teritorija pēc īpašuma piederības ir nekustamais īpašums, īpašnieki ir fiziskas personas. Lokālpārvaldības teritorija ir kopīpašums, kur atbilstoši 1997. gada 28. oktobra "Līgums par kopējās lietas un zemes dalītu lietošanu"¹³ līgumam, katram no īpašniekiem pieder 1/2 domājamā daļa no kopīpašuma.

1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS

Lokālpārvaldības teritorijai 1303 m² platībā ir noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (lietošanas mērķa kods – 0601).

Lokālpārvaldības teritorijas zemes lietošanas veids 374 m² platībā ir zemes zem ēkām un 929 m² platībā ir pārējā zeme.

Lokālpārvaldības teritorijā ir būvniecības stadijā esoša apbūve (ēkas nav nodotas ekspluatācijā).

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Lokālpārvaldības teritorijā būvniecības procesā esošās ēkas ir dzīvojamās mājas. Palīgbūves nav izbūvētas. (skatīt 3. attēls – 6. attēls un 2. tabula)

2. tabula

Lokālpārvaldības teritorijā būvniecības procesā esošā apbūve un apbūves rādītāji¹⁴

Būves kadastra apzīmējums	Nosaukums	Galvenais lietošanas veids	Stāvu skaits	Apbūves laukums	Apbūves blīvums
1300 012 1201 001	Dzīvojamā māja	Viena dzīvokļa mājas (1110)	3 stāvi*; 1 pazemes stāvs	212,4 m ²	16,3%
1300 012 1201 002	Dzīvojamā ēka	Viena dzīvokļa mājas (1110)	3 stāvi*	162,4 m ²	12,46%
Kopā				374,8 m ²	28,8%

*Apbūvei ir divi pilni virszemes stāvi, trešo stāvu veido arhitektonisks akcents – tornis (skatīt 3 -6. attēls)

¹² Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēma. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/>, skatīts: 05.06.2025.

¹³ Skatīt II sējuma daļā "Citi materiāli".

¹⁴ Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēmas teksta dati. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīts: 28.04.2025.



3. attēls. Būvniecības procesā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002



4. attēls. Būvniecības procesā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002

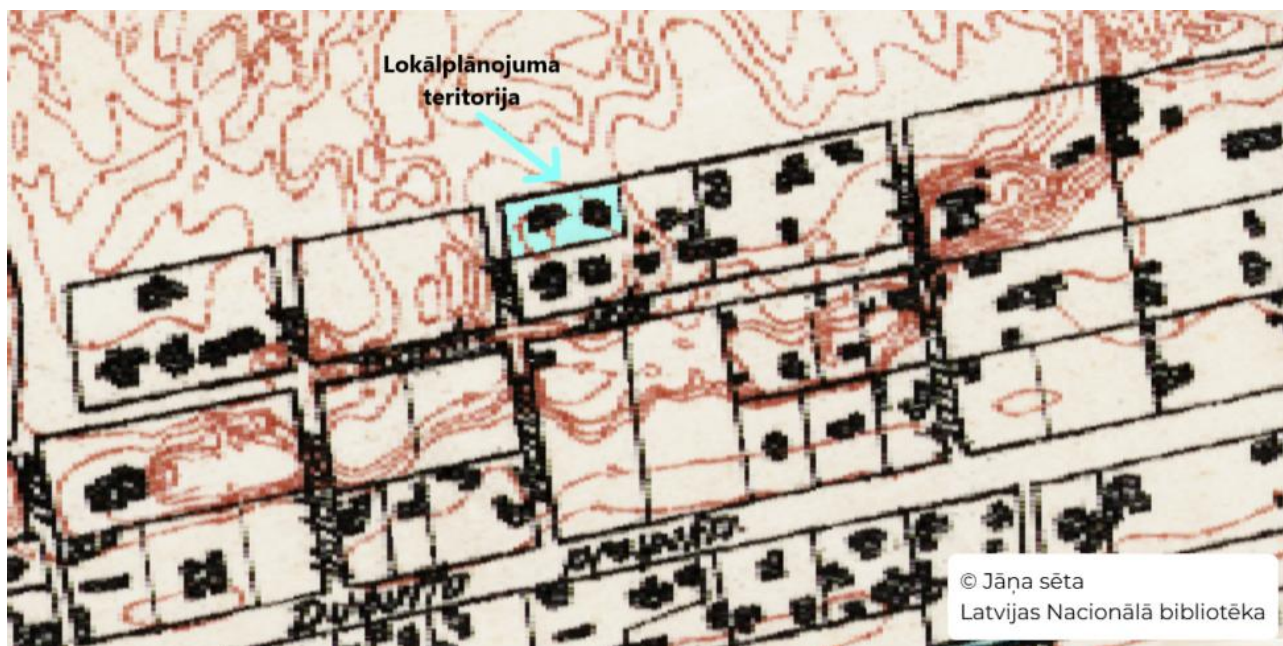


5. attēls. Būvniecības procesā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001



6. attēls. Būvniecības procesā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Lokālpārvaldes teritorijā esošās ēkas ir uzbūvētas 1910. gadā. Pamatojoties uz Latvijas Nacionālās bibliotēkas vietnē pieejamo vēsturisko karti, secināms, ka Lokālpārvaldes teritorija jau vēsturiski ir bijusi izdalīta kā atsevišķa zemes vienība. Tā ir viena no nedaudzajām šajā kvartālā, kur šāda zemes vienības robeža ir redzama (skatīt 7. attēlu). 1996. gada 27. jūnijā Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr. 612 "Par zemesgabala izveidošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu Jūrmalā, Iecavas ielā 1". Šajā lēmumā noteiktā zemesgabala konfigurācija praktiski atbilst 1937. gada konfigurācijai..



7. attēls. Lokālpārvaldes teritorija Rīgas Jūrmalas pilsētas plānā (1937.g.)¹⁵

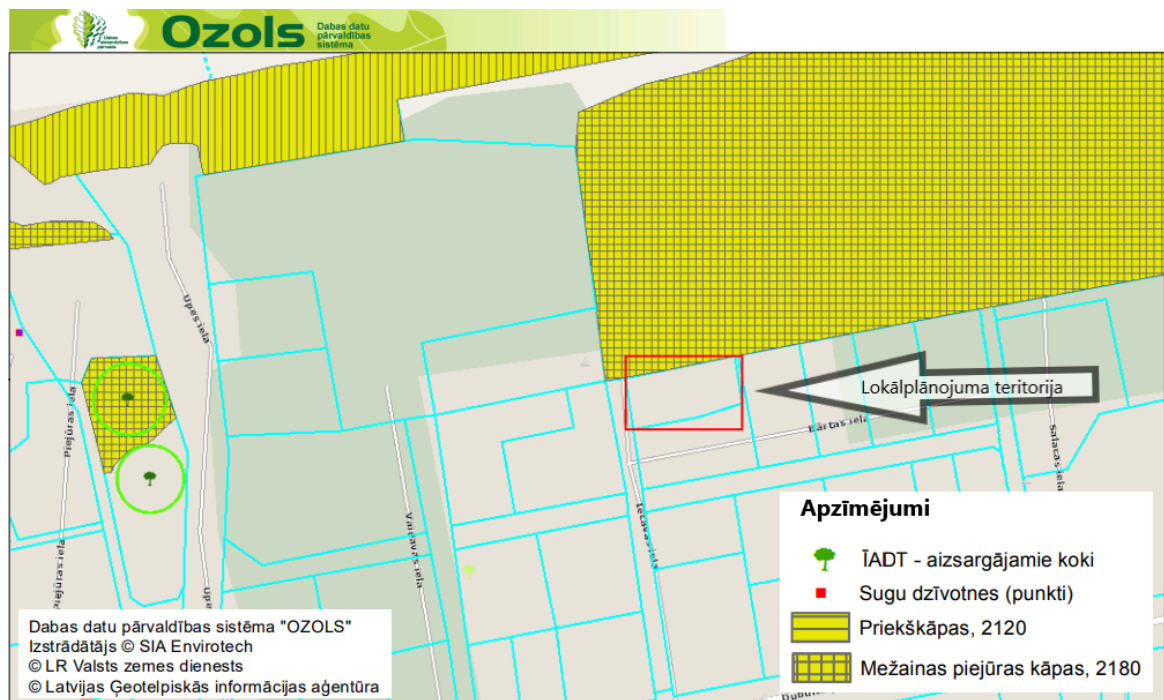
Būves ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001 pārbūvei 1998. gada 9. martā ar Nr. 68 tika saskaņots būvprojekts. 1998. gada 23. martā tika izsniegta būvatļauja Nr. 33. Būves ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002 pārbūvei 1997. gada 17. martā ar Nr. 50 tika saskaņots būvprojekts. 1997. gada 21. aprīlī tika izsniegta būvatļauja Nr. 185. Dzīvojamās mājas nav nodotas ekspluatācijā tās tiek ekspluatētas kopš 2005. gada.

Lokālpārvaldes teritorijas reljefs ir līdzens. Virsmas augstuma atzīmes ir robežās no 3.31 metriem v.j.l. Lokālpārvaldes teritorijas rietumu stūrī, līdz 4.31 metriem v.j.l. austrumu stūrī. Lokālpārvaldes teritoriju veido iekopti zālāji un apstādījumi, ar divām atsevišķi augošām priedēm (pie Lokālpārvaldes teritorijas rietumu un ziemeļu robežas). Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju par koku stumbru diametriem, un, apsekojot Lokālpārvaldes teritoriju dabā, secināms, ka Lokālpārvaldes teritorijā neatrodas 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, kā arī, ņemot vērā koku izmērus, nav paredzams, ka tie par šādiem kokiem varētu kļūt tuvākajā laikā. Lokālpārvaldes projekta grafiskās daļas materiāla "Teritorijas plānotā izmantošana" Lokālpārvaldes teritorijā esošās priedes apzīmētas kā "Saglabājami koki".

Atbilstoši Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumiem (TAPIS sistēmā saņemti 06.01.2025.) un 2025. gada 5. jūnijā Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” pieejamajai informācijai, Lokālpārvaldes teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas, biotopi vai dabas pieminekļi, vai aizsargājami koki (dižkoki). Lokālpārvaldes teritorija ziemeļu daļā robežojas ar īpaši aizsargājamu biotopu *Mežainas piejūras kāpas (2180*)* (skatīt 8. attēls). Šo dabas vērtību saglabāšana nav atkarīga no Lokālpārvaldes teritorijas esošās

¹⁵Attēla izstrādē izmantota Latvijas Nacionālās bibliotēkas mājaslapā pieejamā vēsturiskā karte "Rīgas Jūrmalas pilsētas plāns, 1937. gads. Iegūts: <https://kartes.lndb.lv/viewer/map?b=7&x=2641957&y=7752963&z=17&h=94106>, skatīts 24.07.2025.

un/vai plānotās apsaimniekošanas, Lokālplānojuma risinājumos noteiktās plānotās darbības rezultātā neradīsies negatīva ietekme ārpus Lokālplānojuma teritorijas esošajām dabas vērtībām.



8. attēls. Dabas vērtības Lokālplānojuma teritorijas tuvumā¹⁶

Atbilstoši VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem¹⁷ Lokālplānojuma teritorijā un tās tiešā tuvumā neatrodas meliorācijas sistēmas.

1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Lokālplānojuma teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi (skatīt 3. tabula).

3. tabula

Lokālplānojuma teritorijai noteiktie apgrūtinājumi¹⁸

Tips	Apraksts	Platība
7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0001 ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0025 ha
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1303 ha
7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0112 ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības	0.1303 ha

¹⁶Attēla izstrādē izmantota Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS pieejamā karte, iegūta: <https://ozols.gov.lv/pub/>, skatīta 05.06.2025.

¹⁷ Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi. Meliorācijas kadastra informācijas sistēma. Iegūts: <https://www.melioracija.lv/?loc=483784;313680;13>, skatīts 12.06.2025.

¹⁸Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēmas teksta dati. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīts: 05.06.2025.

<i>Tips</i>	<i>Apraksts</i>	<i>Platība</i>
	<i>nodrošināšanai tādās ietekmes zona</i>	
7312050201	<i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</i>	<i>0.0107 ha</i>
7311010100	<i>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija</i>	<i>0.1303 ha</i>
7312030100	<i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija</i>	<i>0.0025 ha</i>
7312040100	<i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</i>	<i>0.0120 ha</i>
8317020100	<i>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</i>	<i>0.0025 ha</i>
7312080701	<i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem</i>	<i>0.0005 ha</i>
7312070101	<i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – būku</i>	<i>0.1303 ha</i>

Lokālpārvaldes teritorija atrodas valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu - vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa “Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības Nr. 6092) teritorijā.

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras 2024. gada 11. decembra nosacījumiem Nr. 885/7/1-18¹⁹ un Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētpārvaldes Ģeomātikas un inženieru nodaļas nosacījumiem (TAPIS sistēmā saņemti 17.12.2024.) Lokālpārvaldes teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla un Jūrmalas pilsētas Vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

Lokālpārvaldes izstrādes mēroga detalizācijā aizsargjoslas ir uzrādītas Lokālpārvaldes projekta Grafiskajā daļā “Teritorijas funkcionālais zonējums”, aizsargjoslas, kas ir mazākas par 10 metriem līnijveida objektiem un 10 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Lokālpārvaldes teritorijai pieguļošās Iecavas ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizētie ūdensapgādes tīkli (Lokālpārvaldes teritorijai ziemeļu daļā pieguļošajā zemes vienībā ir izbūvēts centralizēto ūdensapgādes tīklu atzars) un sadzīves kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes un elektronisko sakaru tīkli.

Lokālpārvaldes teritorijā esošā apbūve ir pieslēgta centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Lokālpārvaldes teritorijā ir izbūvēti gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.005 MPa, ar spiedienu līdz 0,4 MPa un gāzes spiediena regulēšanas iekārta.

Lokālpārvaldes teritorijā būvniecības stadijā esošā apbūve ir nodrošināta ar elektroapgādes tīkliem un elektronisko sakaru tīkliem.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt Topogrāfiskajā plānā, kas pievienots Lokālpārvaldes projekta II sējuma sadaļā “Citi materiāli”.

¹⁹ Skatīt II sējuma sadaļā “Institūciju sniegto nosacījumu pārskats”.

1.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Lokālpārplānojuma teritorija rietumu daļā robežojas ar pašvaldībai piederošu Iecavas ielu. Dubultu prospekta un Iecavas ielas krustojumā uzstādīta ceļazīme Nr. 302 "Braukt aizliegts", nodrošinot uzturēšanās un piekļūšanas funkciju pie Iecavas ielā esošās apbūves. Iecavas iela ir ar asfalta segumu, gājējiem un velobraucējiem paredzētā infrastruktūra nav izbūvēta (skatīt 9. attēls un 10. attēls).



9. attēls. Iecavas iela (skats no Iecavas ielas un ceļa servitūta daļas, Lokālpārplānojuma teritorija attēla kreisajā pusē), (28.07.2025.)



10. attēls. Iecavas ielas un Bārtas ielas krustojums (skats virzienā uz Dubultu prospektu), (28.07.2025.)

Iecavas iela ir E kategorijas iela, sarkano līniju platums posmā pie Lokālpārplānojuma teritorijas ir 12 metri.

Lokālpārplānojuma teritorijas ziemeļrietumu stūrī ir esoša iebrauktuve no Iecavas ielas, kas nodrošina piekļūšanu Lokālpārplānojuma teritorijas rietumu daļai un būvniecības stadijā esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2003. gada lēmumam Nr. 254 "Par izmaiņām Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2002. gada 25. oktobra lēmumā Nr. 673 (Jūrmalā, Pumpuri 0103)"²⁰ Lokālpārplānojuma teritorijas ziemeļu daļai piegulošajā zemesgabalā, Jūrmalā, Pumpuri 0103, noteikts ceļa servitūts 335 m² platībā, lai nodrošinātu piebraukšanu Lokālpārplānojuma teritorijas austrumu daļai un būvniecības stadijā esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002 (skatīt 11. un 12. attēls).

²⁰ Turpmāk tekstā – Zemes komisijas Lēmums Nr. 254. Skatīt II sējuma sadaļā "Citi materiāli".



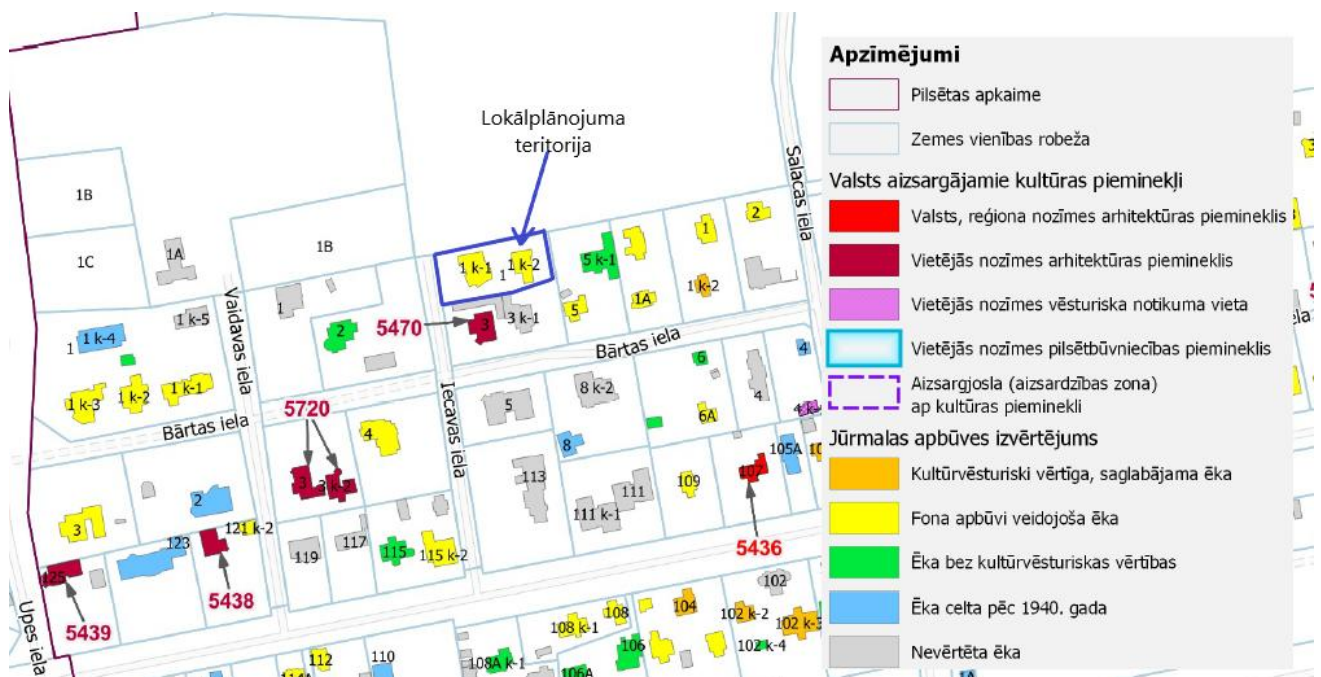
11. attēls. Ceļa servitūta teritorija zemes vienībā Jūrmalā, Pumpuri 0103 (28.07.2025.)



12. attēls. Iebrauktuve pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002 no ceļa servitūta teritorijas (28.07.2025.)

1.6. ĒKU BŪVAPJOMU ANALĪZE

Ņemot vērā, ka Lokālpārplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu vasarnīcu rajons” (valsts aizsardzības Nr.6092), ir veikta pieguļošo teritoriju esošo ēku būvapjomu izpēte, lai izvērtētu teritorijai raksturīgos ēku apjomus uz Lokālpārplānojuma izstrādes brīdi. Izpēte veikta apsekojot teritoriju dabā un ņemot vērā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus²¹ 7. pielikuma “Būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšana” 8. karti “Melluži, Pumpuri” (skatīt 13. attēls).



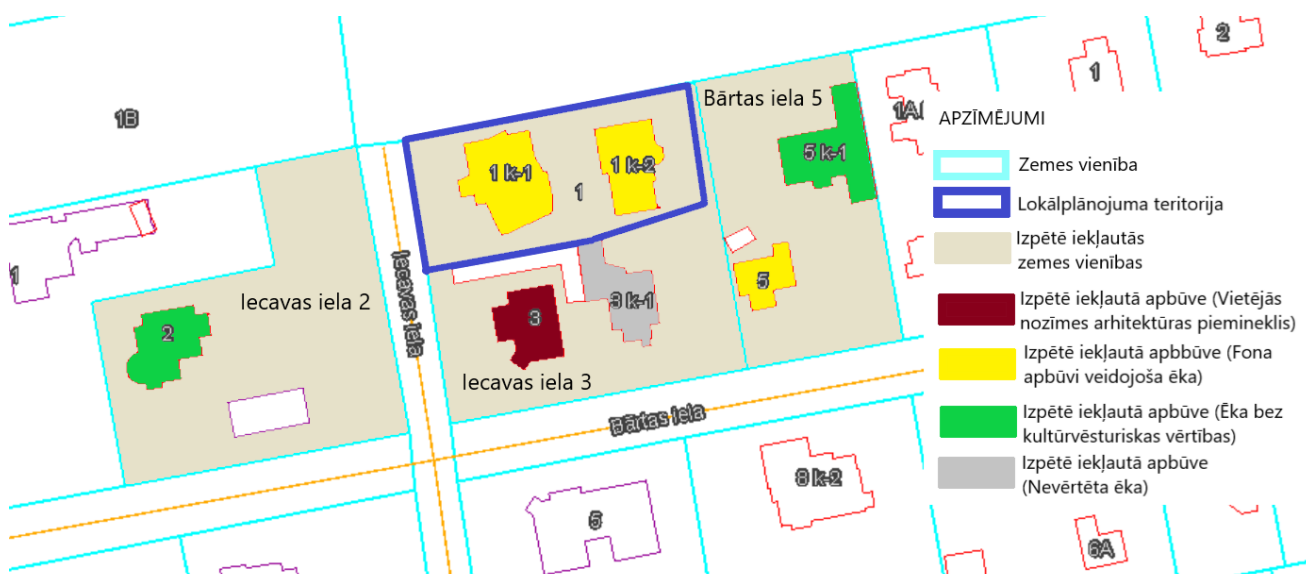
13. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju esošās apbūves izvērtējums²²

²¹ Turpmāk tekstā – TIAN.

²² Attēla izstrādē izmantota TIAN 7. pielikuma 8. karte “Melluži, Pumpuri”.

Lokālplānojuma teritorijā esošā ēkas ir *fona apbūvi veidojošas ēkas*. Saskaņā ar TIAN 7. pielikuma "Būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšana" 1. tabulu *Vēsturisku fona apbūvi veidojošu ēku* ir atļauts pārbūvēt, atjaunot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams – nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus.

Apjomu analīze veikta atbilstoši TIAN 2443.3. punkta prasībām. Aprēķina teritorijā tika aptvertas apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar Lokālplānojuma teritoriju (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), tādā veidā atspoguļojot pašreizējo pilsētībūvniecisko situāciju rajonā, kur vienkopus pastāv gan vēsturiskā, gan jaunā apbūve. Ņemot vērā, ka Lokālplānojuma teritorijā ir esošas ēkas, to apjomu rādītāji tiek iekļauti būvapjomu analīzē. (skatīt 13. un 14. attēls un 4. tabula)



14. attēls. Būvapjomu analīzē iekļautās zemes vienības un apbūve²³

4. tabula
Būvapjomu rādītāji²⁴

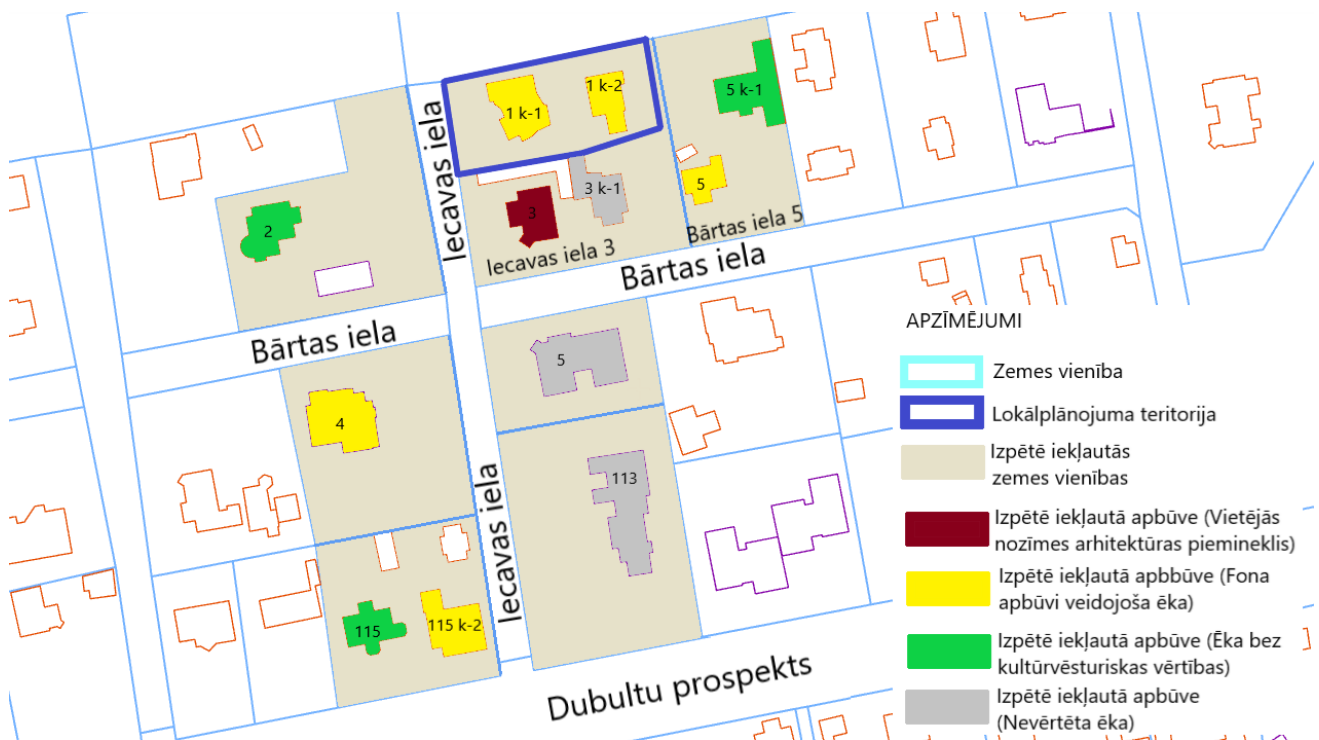
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības platība	Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Stāvu skaits	Apbūves laukums (m ²)	Būvtilpums (m ³)
1300 012 0070	1602 m ²	Iecavas iela 1 k-1	13000121202 001	3	212,4	1439
		Iecavas iela 1 k-2	1300121202 002	3	162,4	1103
1300 012 0070	1602 m ²	Bārtas iela 5	13000121202 002	1	89,1	283
		Bārtas iela 5k-1	13000121202 004	2	238	1153
1300 012 0069	1703 m ²	Iecavas iela 3	13000121202 009	2	152,7	867
		Iecavas iela 3 k-1	13000121202 001	2	161,4	995
1300 012 0064	2624 m ²	Iecavas iela 2	13000121103 001	2	159,6	789
					1175,6	6629
Kopējais būvtilpums						6629 m³

²³Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv pieejamā informācija un karte, iegūts 25.07.2025.

²⁴Informācija iegūta Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv, skatīts 25.07.2025.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības platība	Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Stāvu skaits	Apbūves laukums (m²)	Būvtilpums (m³)
Vidējais ēku būvtilpums						947 m³
20% apjoma palielinājums						189,4 m³
Vidējais ēku būvtilpums ar 20% apjoma palielinājumu						1136,4 m³
Piezīme: Jebkuros iespējamajos nākotnes būvdarbos veicama ēku būvapjoma izpēte atbilstoši TIAN 2443. punktam.						

2025. gada 2. oktobrī ir saņemta Jūrmalas Kultūrtelpas un vides dizaina centra vēstule Nr. KVDC/2.1-7/ 25/N-143, kur lūgts būvapjomu aprēķinā iekļaut apbūvi, kas izvietota Iecavas ielai piegulošajās zemes vienībās līdz Dubultu prospektam, lai atspoguļotu apkaimes pilsētainavu. (skatīt 15. attēls un 5. tabula)



15. attēls. Būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības un apbūve²⁵

5. tabula

Būvapjomu rādītāji²⁶

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības platība	Adrese	Būves kadastra apzīmējums	Stāvu skaits	Apbūves laukums (m²)	Būvtilpums (m³)
1300 012 0070	1602 m²	Iecavas iela 1 k-1	13000121202 001	3	212,4	1439
		Iecavas iela 1 k-2	1300121202 002	3	162,4	1103
1300 012 0070	1602 m²	Bārta iela 5	13000121202 002	1	89,1	283
		Bārta iela 5k-1	13000121202 004	2	238	1153

²⁵Attēla izstrādē izmantota Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras mājaslapā pieejamā karte, skatīts: 02.10.2025., iegūts: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte/?x=313701.35&y=483593.18&zoom=8&basemap=topokarte>.

²⁶Informācija iegūta Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv, skatīts 25.07.2025.

<i>Zemes vienības kadastra apzīmējums</i>	<i>Zemes vienības platība</i>	<i>Adrese</i>	<i>Būves kadastra apzīmējums</i>	<i>Stāvu skaits</i>	<i>Apbūves laukums (m²)</i>	<i>Būvtilpums (m³)</i>
1300 012 0069	1703 m²	lecavas iela 3	13000121202 009	2	152,7	867
		lecavas iela 3 k-1	13000121202 001	2	161,4	995
1300 012 0064	2624 m²	lecavas iela 2	13000121103 001	2	159,6	789
1300 012 1108	2019 m²	lecavas iela 4	13000121108003	2	246,6	1525
1300 012 1211	1200 m²	lecavas iela 5	13000121211004	3	287,7	3377
1300 012 1204	2674 m²	Dubultu prospekts 113	13000121204004	2	318,2	1607
1300 012 1109	1781 m²	Dubultu prospekts 115	13000121109001	2	137,6	587
		Dubultu prospekts 115 k-2	13000121109002	2	187	735
					2352,7	14460
Kopējais būvtilpums						14460 m³
Vidējais ēku būvtilpums						1205 m³
20% apjoma palielinājums						241 m³
Vidējais ēku būvtilpums ar 20% apjoma palielinājumu						1446 m³

Piezīme: Jebkuros iespējamajos nākotnes būvdarbos veicama ēku būvapgoma izpēte atbilstoši TIAN 2443. punktam.

Atbilstoši 5. tabulai Lokālplānojuma teritorijai piegulošajos un Iecavas ielai piegulošajos zemes gabalos esošās dzīvojamās apbūves vidējais būvtilpums ir 1205 m³. Saskaņā ar TIAN 2443.2. punktu ēkas būvapgoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapgoma vairāk kā par 20%.

5. tabulā veiktā analīze nav pretrunā ar TIAN 2443.3. punkta prasībām, kas nosaka, ka aprēķina teritoriju var aptvert piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Ja analīzē iekļautu 5 zemes vienības (Bārtas iela 5, Iecavas iela 3, Iecavas iela 2, Iecavas iela 4 un Iecavas iela 5), tad vidējais būvapgoms būtu 1284 m³. (skatīt 5. tabula un 15. attēls)

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastro.lv pieejamo informāciju, būvniecības procesā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001 būvtilpums ir 1439 m³, būvniecības procesā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002 būvtilpums ir 1103 m³.

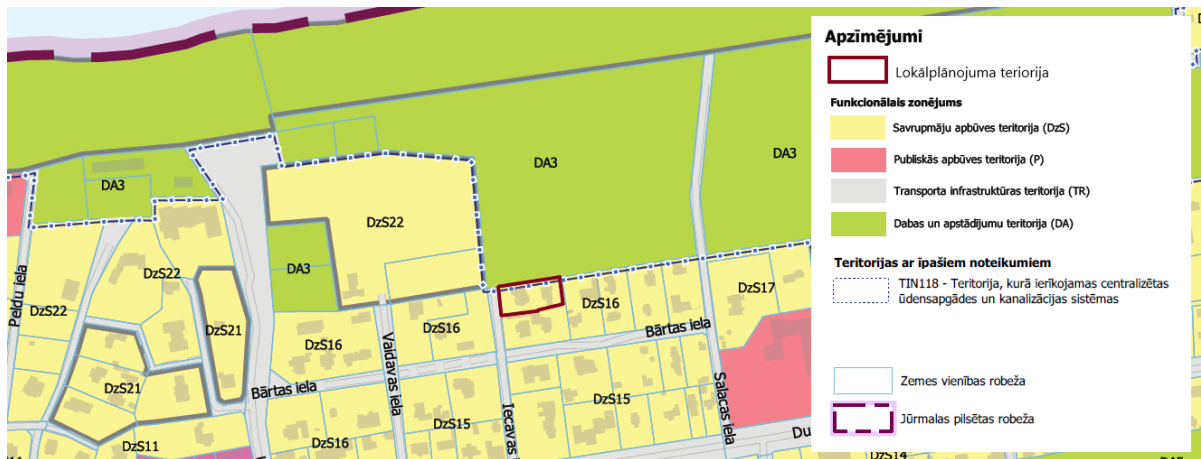
Ņemot vērā iepriekš aprakstīto Lokālplānojuma teritorijā esošo ēku būvapgomi iekļaujas apkaimes pilsētā.

2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS

2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS16) (skatīt 16. attēls).

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 231. punktam *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.*



16. attēls. Funkcionālais zonējums Lokālplānojuma teritorijā un tuvumā esošajās teritorijās²⁷

Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS16) galvenie izmantošanas veidi un papildizmantošanas veidi ir noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.16.2. un 4.1.16.3. apakšnodaļā, apbūves parametri noteikti Teritorijas plānojuma TIAN 236. punktā (skatīt 6. tabula).

6. tabula

Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS16) apbūves parametri un atļautā izmantošana atbilstoši TIAN

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS16 atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši TIAN
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 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	– 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).
Minimālā jaunizveidotā zemes gabala platība	1500 m ²
Maksimālais apbūves blīvums	25%
Apbūves intensitāte	līdz 65%
Apbūves augstums	līdz 12 m
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)
Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs	50%

²⁷ Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte "Funkcionālais zonējums".

2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU

Lokālpārvaldības teritorija atbilstoši IAS telpiskās attīstības perspektīvai atrodas kvalitatīvas dzīves teritorijā.

Viens no IAS izvirzītajiem mērķiem ir: *“Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, kultūras un sporta centrs”*, kur teikts, ka *“Ikvienas pašvaldības galvenais mērķis ir kvalitatīvas dzīves vides nodrošināšana saviem iedzīvotājiem. ...Mērķis ir veidot pilsētu, kas apmierina vietējo iedzīvotāju vajadzības un liek to aizvien vairāk iemīlēt – drošu un zaļu pilsētas publisko telpu, labu mājokli,”*²⁸. Tāpat mērķu sasniegšanai tiek izvirzītas prioritātes: prioritāte – *Jūrmalnieks*, kur teikts, ka *“Jūrmalnieks veido Jūrmalas pilsētu..... Primāri jūrmalnieks ir pilsētas pastāvīgais iedzīvotājs..... Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība rada apstākļus, lai palielinātos ne tikai deklarēto iedzīvotāju skaits pilsētā, bet lai ikviens gribētu būt jūrmalnieks, piederīgs pilsētai, kurā ir kvalitatīva un droša dzīves vide....”*²⁹.

Ierosinātās izmaiņas nav pretrunā ar Attīstības stratēģiju, jo saglabā esošo izmantošanas veidu, nosakot īpašuma situācijai atbilstošu parametru Teritorijas plānojumā, līdz ar to tiku nodrošināta īpašuma kvalitatīva uzturēšana.

3. RISINĀJUMU APRAKSTS

Lokālpārvaldības risinājumi sagatavoti atbilstoši izsniegtajam Darba uzdevumam lokālpārvaldības izstrādei, kā arī atbilstoši iesaistīto institūciju sniegtajiem nosacījumiem.

3.1. LOKĀLPĀRVALDĪBAS IZSTRĀDES PAMATOJUMS

Teritorijas plānošanas likums nosaka, ka lokālpārvaldības var izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai, ciktāl lokālpārvaldības nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju (lokālpārvaldības risinājumu atbilstību vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai skat. 2.2. nod.). Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā lokālpārvaldības.

Pašreizējā situācijā Lokālpārvaldības teritorijā būvniecības stadijā esošās apbūves parametri neatbilst Teritorijas plānojuma TIAN prasībām, tāpēc nav iespējams veikt īpašuma tiesisko sakārtošanu. Lokālpārvaldības izstrāde ir nepieciešama, lai nodotu ekspluatācijā būvniecības procesā esošo apbūvi un radītu priekšnoteikumus īpašuma tiesiskai sakārtošanai.

Lokālpārvaldības tiek izstrādāts, lai Lokālpārvaldības teritorijai Teritorijas plānojumā mainītu funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorijas indeksēto funkcionālo zonējumu (DzS16), uz tādu indeksēto funkcionālo zonējumu, kas būtu atbilstošs esošajai situācijai teritorijā. Teritorijas plānojuma grozījumi nepieciešami, lai nodrošinātu atbilstošu Lokālpārvaldības teritorijas izmantošanu, ļautu īpašuma kopīpašniekiem sakārtot īpašuma struktūru un apbūve atbilstu mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai.

²⁸ IAS, 20. lpp.

²⁹ IAS, 21. lpp.

Teritorijas plānojuma grozījumu – indeksētā funkcionālā zonējuma maiņu no Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS16) uz Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS19) un būvniecības stadijā esošās apbūves tiesisku sakārtošanu pamato šādi priekšnoteikumi:

- Lokālpārplānojuma risinājumos Funkcionālā zona paliek nemainīga – Savrupmāju apbūves teritorija. Risinājumi paredz indeksētā funkcionālā zonējuma maiņu no DzS16 uz DzS19. Galvenie izmantošanas un papildizmantošanas veidi tiek saglabāti esošie. Tādējādi tiek nodrošināta atbilstība Jūrmalas pilsētas plānošanas struktūrai un esošajam teritorijas raksturam.
- Lokālpārplānojuma risinājumi neparedz nekustamā īpašuma struktūras izmaiņas, tādējādi nenodarot kaitējumu esošajam kultūrvēsturiskam mantojumam.
- Lokālpārplānojuma teritorijā jau atrodas divas būvniecības stadijā esošās dzīvojamās ēkas, kuru apjoma rādītāji pārsniedz Teritorijas plānojumā (DzS16) noteiktos apbūves parametrus. Līdz ar to esošā situācija neatbilst noteiktajiem rādītājiem, un tas kavē ēkas nodošanu ekspluatācijā;
- Teritorija ir apgādāta ar nepieciešamajiem inženierkomunikāciju tīkliem. Tas ļauj nodrošināt pilnvērtīgu teritorijas funkcionēšanu, bez papildu investīcijām infrastruktūrā.
- Lokālpārplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās, mikroliegumos, un tajā nav aizsargājamu sugu vai biotopu. Lokālpārplānojuma risinājumi neveicina cilvēku pieplūduma palielināšanos pieguļošajās teritorijās, un Lokālpārplānojuma risinājumi ir attiecināmi tikai uz vienu zemes vienību, kurā tiek plānots saglabāt esošo apbūvi, tādēļ nav sagaidāms, ka Lokālpārplānojuma risinājumu realizācija varētu radīt negatīvu ietekmi uz tuvumā esošajām dabas vērtībām, aizsargājamām teritorijām. Ceļa servitūta teritorijā, kas atrodas īpaši aizsargājamā biotopā *Mežainas piejūras kāpas (2180)* teritorijā; jau ir izveidojusies iebraukāts zemes ceļš, līdz ar to Lokālpārplānojuma risinājumi neradīs būtisku papildu ietekmi uz biotopu, bet paredz izmantot jau antropogēni pārveidotu infrastruktūru.
- Lokālpārplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi. Esošā transporta infrastruktūra atbilst Lokālpārplānojuma risinājumiem. Pie ēkām izbūvētas autostāvvietas atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS

Lai Lokālpārplānojuma teritorijā būvniecības procesā esošo apbūvi būtu iespējams nodot ekspluatācijā un nodrošinātu īpašuma sakārtošanu, nepieciešams Lokālpārplānojuma teritorijai mainīt funkcionālās zonas **Savrupmāju apbūves teritorija indeksēto funkcionālo zonu DzS16 uz DzS19, kur atļautais maksimālais apbūves blīvums ir 30%.**

Lokālpārplānojuma risinājumi funkcionālā zonējuma Savrupmāju apbūves teritorija indeksētā funkcionālā zonā DzS19 saglabā teritorijas galvenos izmantošanas veidus, kas jau pašreiz ir noteikti funkcionālā zonējuma Savrupmāju apbūves teritorija indeksētajā funkcionālajā zonā DzS16.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un galveno teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu priekšlikums funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorija (DzS19) ir veidots saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.19. nodaļā noteikto (skatīt 7. tabula).

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS19)
atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS19 atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši TIAN
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 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	– 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).
Minimālā jaunizveidotā zemes gabala platība	1200 m ²
Maksimālais apbūves blīvums	30%
Apbūves intensitāte	līdz 78%
Apbūves augstums	līdz 12 m
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)
Minimālais brīvās zālās teritorijas rādītājs	45%

3.3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA

Lokālpārvaldes risinājumi teritorijai nemaina Teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, bet maina teritorijai noteikto indeksēto funkcionālo zonējumu. Galvenās izmaiņas attiecināmas uz apbūves rādītājiem. Tā kā teritorijā jau ir pieļaujama savrupmāju apbūve, tad Lokālpārvaldes risinājumi neparedz būtiskas izmaiņas salīdzinājumā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumu. Lokālpārvaldes risinājumi nodrošina iespēju zemesgabala īpašniekiem plānot sociāli un ekonomiski pamatotu mājokļa attīstību, nodrošina kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu, kā arī ļauj pabeigt uzsākto būvniecības procesu, dodot iespēju esošo apbūvi nodot ekspluatācijā pēc Lokālpārvaldes apstiprināšanas.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 86. punktam, minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas (tostarp palīgēku) izvietojumam ir 800 m² – savrupmājai vai dvīņu mājas pusei. Tomēr šis nosacījums neattiecas uz gadījumiem, kad zemes vienība ir izveidota, pamatojoties uz vēsturiskajiem datiem līdz 1940. gadam, zemes reformas laikā vai ar tiesas lēmumu.

Ņemot vērā, ka teritorijā esošā apbūve ir datēta ar 1910. gadu (saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem par būves uzbūvēšanas gadu), kā arī saskaņā ar vēsturiskajiem datiem uz 1937. gadu (skatīt 7. attēlu), kuros redzama Lokālplānojuma teritorija ar divām būvēm, uz konkrētā zemesgabala ir pieļaujama divu ēku esamība.

Ņemot vērā, ka teritorija ir apbūvēta jau kopš 20. gadsimta sākuma, tā uzskatāma par antropogēni ietekmētu vidi. Līdz ar to esošā dabiskā veģetācija ir pielāgojusies apbūves struktūrai un nav uzskatāma par neskartu dabas teritoriju. Tomēr esošie koki teritorijā ir vērtīgs vizuālais un ekoloģiskais elements, tāpēc tie ir saglabājami. Saglabājamie koki ir attēloti grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

Esošajā situācijā ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001 ir izbūvēts pazemes stāvs. Savukārt, ja ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002 nākotnē tiks plānota pagraba izbūve, jāievēro TIAN 5. pielikuma prasības. Proti, pirms cokola vai pagrabstāva projektēšanas jāveic attiecīga izpēte – ģeotehniskā, hidrometeoroloģiskā un/vai dendroloģiskā – lai izvērtētu plānotās būvniecības potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem, kā arī to saglabāšanai nepieciešamā hidroloģiskā režīma nodrošināšanu.

Plānojot jebkādus nākotnes būvdarbus, jāievēro konkrētajai vēsturiskajai videi raksturīgais arhitektoniski telpiskais konteksts – apbūves plānojuma principi, mērogs, raksturs, arhitektoniskie apjoma risinājumi un teritorijas labiekārtojums. Iespējamie būvapjoma parametri jānosaka, ievērojot TIAN prasības.

Teritorijas labiekārtojums veidojams, saglabājot un papildinot esošo labiekārtoto vidi. Jauni labiekārtojuma risinājumi iekļaujami būvniecības dokumentācijā, ievērojot esošo apstādījumu struktūru, teritorijas raksturu un konkrētā mikroklimata prasības. Jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kas iekļaujas kopējā ainaviskajā vidē, dodot priekšroku stādījumiem, kas harmonizē ar piekrastes ainavas īpatnībām. Apstādījumos aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu un nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var apdraudēt piegulošajā teritorijā esošo aizsargājamo biotopu.

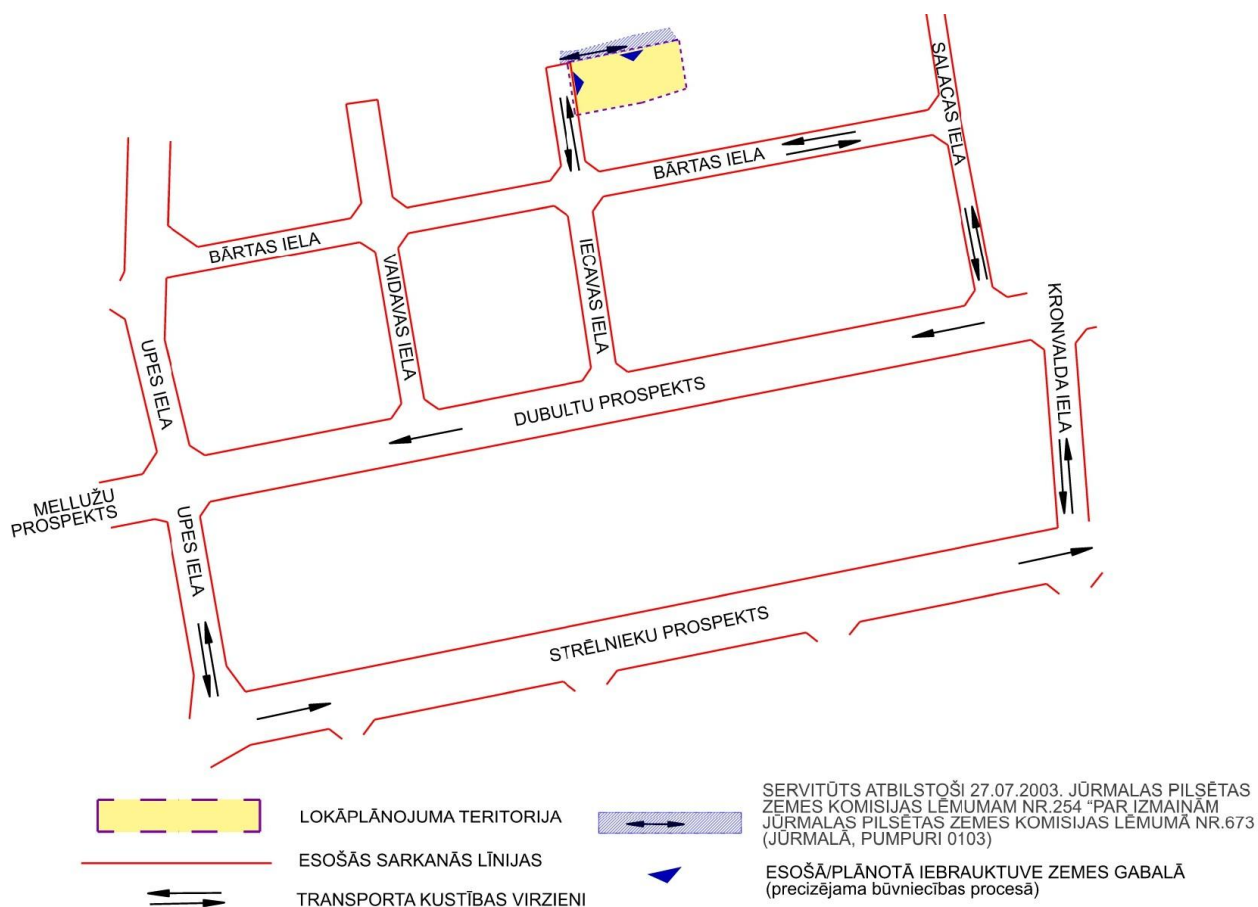
Lokālplānojums izstrādāts, ievērojot detalizācijas pakāpi, kas atbilst detālplānojumam, saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 41.1. punktu. Tā ietvaros noteikti teritorijas izmantošanas veidi un to aprobežojumi pietiekami detalizētā līmenī, kā arī izstrādāti kompleksi transporta infrastruktūras risinājumi.

3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Lokālplānojuma teritorijai pieguļošā Iecavas 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.

Lokālplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi vai esošo ielu sarkano līniju korekciju. Transportlīdzekļu piekļuve Lokālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta, saglabājot esošās iebrauktuves: piekļuve dzīvojamai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 001 paredzēta no Iecavas ielas, bet ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1201 002 – no Iecavas ielas pa izveidoto servitūtu saskaņā ar Zemes komisijas Lēmumu Nr. 254.

Iebrauktuves izvietojums grafiski attēlots Lokālpārplānojuma projekta Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana". Shematisku transporta shēmu skatīt 17. attēlā.



Atbilstošo Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai "Minimālais objektu apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits" minimālais autostāvvietu skaits vienai savrupmājai ir viena autostāvvietas, maksimālais - 4. Nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas Lokālpārplānojuma teritorijas iekšienē.

Ņemot vērā, ka Lokālpārplānojuma 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 Lokālpārplānojuma risinājumu realizācija būtiski palielinās autotransporta, velosipēdu vai gājēju intensitāti, tādēļ esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.

3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Lokālpārplānojuma teritorijā esošā apbūve nodrošināta ar visa veida nepieciešamajiem inženiertīkliem – centralizēto ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, elektroapgādi, elektroniskiem sakaru tīkliem un gāzes apgādi, veidojot pieslēgumus tuvumā esošajiem inženiertīkliem. Esošo tīklu izvietojumu skatīt II sējuma sadaļā "Citi materiāli" un grafiskās daļas karšu materiālos "Teritorijas funkcionālais zonējums" un "Teritorijas plānotā izmantošana".

Veicot ēkas projektēšanu un/vai būvniecības darbus, kā arī izbūvējot jaunus inženiertīklus, jāievēro Ministru kabineta noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti. Projektējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas jānosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem. Pēc inženiertīklu būvniecības aizsargjoslu robežu noteikšanas tās jānorāda apgrūtinājumu plānos.

ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

Lokālplānojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar elektronisko sakaru tīkliem.

Elektronisko sakaru tīklu pārbūve, ierīkošana un izbūve veicama atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem, Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumiem Nr. 501 “Elektronisko sakaru inženierbūvju būvnoteikumi” kā arī ievērojot Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības.

ELEKTROAPGĀDE

Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Lokālplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS “Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

Lokālplānojuma 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 pārveidšanu 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.

Lokālplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. punktā minētās prasības. Veicot jebkādu darbu/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.

GĀZES APGĀDE

Atbilstoši AS "Gaso" izsniegtajiem nosacījumiem Lokālpārplānojuma teritorijā ir izbūvēti gāzes pievadi ar spiedienu līdz 0.005 MPa, ar spiedienu līdz 0.4 MPa un gāzes spiediena regulēšanas iekārtas (MR), sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0,4 MPa.

Lokālpārplānojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar gāzes apgādes tīkliem, jauni patērētāji netiek plānoti.

ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpārplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN) – Teritorijas, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Lokālpārplānojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar pieslēgumiem pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Aptuveni 150 metru attālumā no Lokālpārplānojuma teritorijas, Iecavas ielas un Dubultu prospekta krustojumā, atrodas ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts esošs hidrants.

SILTUMAPGĀDE

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

Esošās apbūves siltumapgāde (apkure) pašlaik tiek nodrošināta ar gāzes katlu.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, perspektīvā iespējams izvēlēties alternatīvus apkures risinājumus. Siltumapgādei var izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas. Neatkarīgi no izvēlēta apkures veida pieļaujama arī saules enerģijas kolektoru izmantošana gan apkurei, gan karstā ūdens sagatavošanai dzīvojamā ēkā.

LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā, Iecavas ielā, nav izbūvēta lietus kanalizācija.

Tādēļ teritorijā lietusūdeņu apsaimniekošana paredzēta, tos iesūcinot gruntī. Lietus notekūdeņi no ēku jumtiem tiek novadīti dabiskajā reljefā, kur tie dabiski infiltrējas zemē.

Ņemot vērā, ka teritorijā nav novērota nokrišņu ūdeņu uzkrāšanās un netiek plānotas ievērojamas ūdensnecaurlaidīgas virsmas, papildus lietusūdens novadīšanas risinājumi nav nepieciešami.