

Lokālpilnojums zemesgabalam Bulduru prospektā 106, Jūrmalā

Redakcija 1.0.

Paskaidrojuma raksts

SATURS

IEVADS	3
1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	4
1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS, PLATĪBA, PIEDERĪBA	4
1.2. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA - ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS, APBŪVE, INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS, PIEKĻŪŠANA	5
1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	13
1.4. APKĀRTĒJO TERITORIJU RAKSTUROJU, VALSTS NOZĪMES PILSĒTBŪVNICĪBAS PIEMINEKĻA TERITORIJA.....	14
2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS	17
2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM	17
2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU	18
3. RISINĀJUMU APRAKSTS.....	19
3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS	19
3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN APBŪVES PARAMETRU PRIEKŠLIKUMS.....	19
3.3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS	20
3.4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA	21
3.5. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA	21
3.6. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA.....	21
3.7. LIETUS NOTEKŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA	22
3.8. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS	22
Elektroapgāde	23
Elektronisko sakaru tīkli.....	23
Gāzes apgāde	24
Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija	24
Siltumapgāde	25
3.9. APGRŪTINĀJUMI	25
3.10. LOKĀLPLĀNOJUMU RISINĀJUMU IETEKME UZ BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM	25
4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI	26

IEVADS

Lokālpilnojuma izstrāde zemesgabalam Bulduru prospektā 106, kadastra apzīmējums 1300 004 4502, Jūrmalā¹ uzsākta, pamatojoties uz kopīpašnieku iesniegumu ar lūgumu pieņemt lēmumu par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu, lai veiktu grozījumus spēkā esošajā Jūrmalas valstspilsetas teritorijas pilnojumā un Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija lēmumu Nr. 230 "Par lokālpilnojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Bulduru prospektā 106, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas valstspilsetas Teritorijas pilnojumā" (protokols Nr. 8. 38. punkts)².

Lokālpilnojuma izstrāde veikta saskaņā ar Teritorijas attīstības pilnošanas likumu, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstību pilnošanas dokumentiem"³, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas pilnošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"⁴ un citu spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Lokālpilnojuma izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas valstspilsetas pilnošanas dokumentiem:

- Jūrmalas valstspilsetas teritorijas pilnojums (apstiprināts ar Jūrmalas pilsetas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsetas teritorijas pilnojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsetas teritorijas pilnojuma grozījumu, grafiskās daļas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu")⁵;
- Jūrmalas attīstības stratēģija 2010.-2030. gadam (apstiprināta ar Jūrmalas pilsetas domes 2010. gada 16. decembra lēmumu Nr. 825 "Par Jūrmalas pilsetas attīstības stratēģijas 2010.-2030. gadam aptiprināšanu" (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")⁶;

Lokālpilnojums zemesgabalam Bulduru prospektā 106, kadastra apzīmējums 1300 004 4502, Jūrmalā⁷ ir spēkā esošā Jūrmalas valstspilsetas Teritorijas pilnojuma sastāvdaļa, un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūst par pamatu turpmākai teritorijas attīstībai, Zemes ierīcības projekta izrādei un tālāk atsevišķu būvprojektu izstrādei. Atsevišķu ēku un būvju būvniecības process tiks organizēts būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.

Lokālpilnojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība - organizēta Lokālpilnojuma publiskā apspriešana, ievietota informācija Teritorijas attīstības pilnošanas

¹ Turpmāk tekstā – Lokālpilnojuma teritorija

² Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 230

³ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628

⁴ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 240

⁵ Turpmāk tekstā – Teritorijas pilnojums

⁶ Turpmāk tekstā - IAS

⁷ Turpmāk tekstā - Lokālpilnojums

informācijas sistēmā (TAPIS), Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā www.jurmala.lv un vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv.

Atbilstoši Likuma *Par ietekmes uz vidi novērtējumu* 23.¹ panta pirmajai daļai, Lokālplānojuma izstrādes uzsākšanās posmā veiktas konsultācijas ar vides institūcijām par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma (SIVN) nepieciešamību. Atbilstoši Enerģētikas un vides aģentūras 2025. gada 4. jūlija lēmumam Nr. 10.2/33/2025 “Par stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu” ir pieņemts lēmums nepiemērot stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru Lokālplānojuma teritorijai.

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

Lokālplānojuma izstrādes uzdevumi ir noteikti darba uzdevumā lokālplānojuma izstrādei, kas apstiprināts ar Lēmumu Nr. 230 (1. pielikums *Darba uzdevums lokālplānojuma izstrādei*). *Darba uzdevumā lokālplānojuma izstrādei* izvirzītie lokālplānojumā risināmie **darba uzdevumi** ir:

- Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Teritorijas plānojumā, grozot funkcionālo zonējumu Lokālplānojuma teritorijai, papildinot to ar jaunu apakšzonu;
- Lokālplānojumā izstrādāt apbūves parametru detalizāciju.

Lokālplānojums izstrādāts uz ģeodēziskajā koordinātu sistēmā LKS 92 TM izstrādātu Topogrāfisko plānu (SIA “Intra MTD”, 2025. gada 26. janvāris), pieejams Lokālplānojuma 2. sējuma sadaļā “Citi materiāli”⁸.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS, PLATĪBA, PIEDERĪBA

Lokālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Lielupē, kvartālā starp Bulduru prospektu, Paula Stradiņa ielu, Meža prospektu un Oskara Kalpaka prospektu.

Lokālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma. Lokālplānojuma teritorija robežojas ar sešām zemes vienībām – četrām fiziskām personām piederošām apbūves zemes vienībām un divām pašvaldībai piederošām ielām (skatīt 1. tabula un 1. attēls).

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

kadastra apzīmējums	nosaukums un/vai adrese	īpašnieks
1300 004 3304	Bulduri 3304	pašvaldība
1300 004 4515	Oskara Kalpaka prospekts 4515	pašvaldība
1300 004 4513	Oskara Kalpaka prospekts 2, Jūrmala	fiziska persona
1300 004 1414	Meža prospekts 93A, Jūrmala	fiziska persona
1300 004 4501	Meža prospekts 93, Jūrmala	fiziska persona
1300 004 4503	Bulduru prospekts 104, Jūrmala	fiziska persona

⁸ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns



1. attēls. Lokālpārvaldes teritorija, Lokālpārvaldes teritorijai pieguļošās teritorijas.

Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

Lokālpārvaldes teritoriju veido viena zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 un kopējo platību 3125 m².

Lokālpārvaldes teritorija pēc īpašuma piederības ir kopīpašums (skatīt 4. attēls).

1.2. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA - ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS, APBŪVE, INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS, PIEKĻŪŠANA

LIETOŠANAS MĒRĶIS

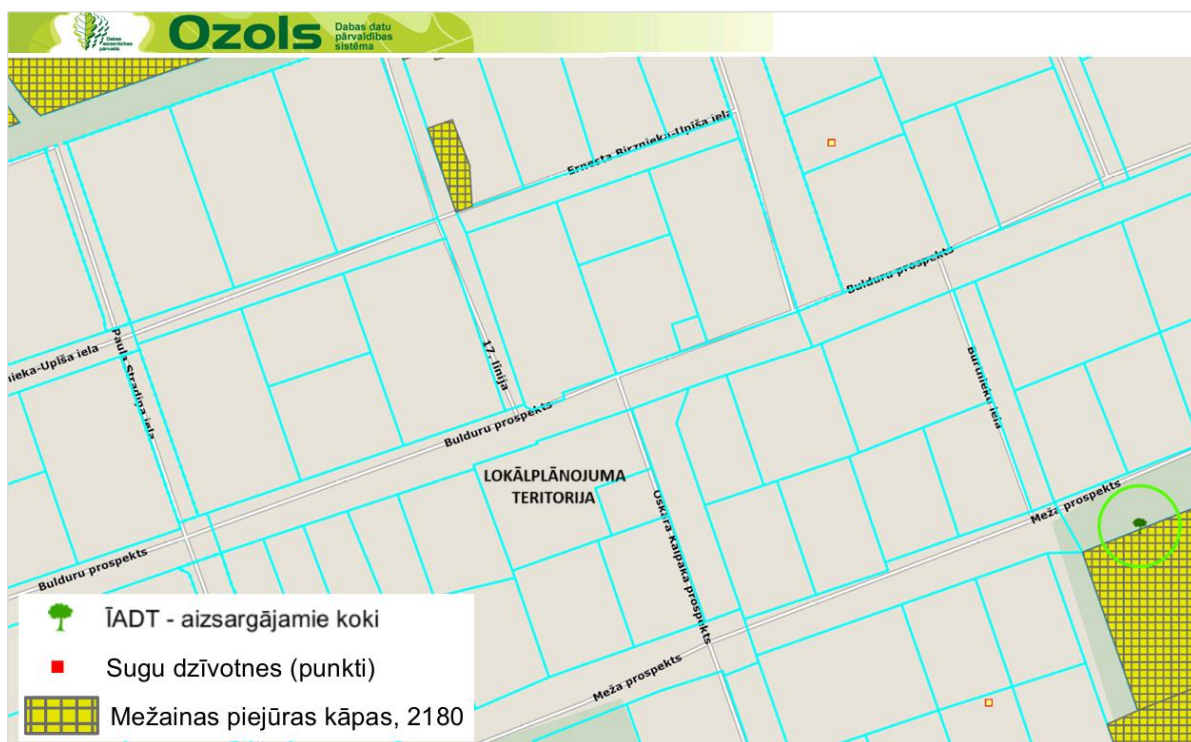
Lokālpārvaldes teritorijai 2661 m² platībā ir noteikts lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūves (lietošanas mērķa kods 0601), un 464 m² platībā noteikts lietošanas mērķis – komercdarbības objektu apbūve (lietošanas mērķa kods – 0801).

DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS

Lokālpārvaldes teritorijas reljefs līdzens – augstumatzīmes svārstās robežās no 3.42 metriem v.j.l. (Lokālpārvaldes teritorijas ziemeļu daļā) līdz 4.10 metriem v.j.l. (Lokālpārvaldes teritorijas dienvidu daļā).

Atbilstoši 2025. gada 19. augustā 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 (dīžkoki). Lokālpārvaldes teritorija nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai īpaši aizsargājamiem biotopiem (skatīt 2. attēls).

Lokālpārvaldes teritorijai tuvākā īpaši aizsargājamā un *Natura 2000* teritorija – dabas parks “Ragakāpa” atrodas apmēram 420 metru attālumā, tuvākais Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājama biotops *Mežainas piejūras kāpas, 2180* – apmēram 110 metru attālumā, tuvākā aizsargājamā augu sugu atradne - apmēram 150 metru attālumā, tuvākais valsts nozīmes aizsargājams koks (dižkoks) - apmēram 220 metru attālumā, Lokālpārvaldes teritorijas tuvumā neatrodas mikroliegumi (skatīt 2. attēls). Šo dabas vērtību saglabāšana nav atkarīga no Lokālpārvaldes teritorijas esošās, un plānotās apsaimniekošanas, lokālpārvaldes risinājumos noteiktās plānotās darbības rezultātā neradīsies negatīva ietekme uz ārpus Lokālpārvaldes teritorijas esošajām dabas vērtībām.



2. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas.

Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS www.ozols.gov.lv, 19.08.2025..

Lokālpārvaldes teritorijas zemsedzi veido iekopts zāliens. Pie Lokālpārvaldes teritorijas ziemeļu robežas atrodas sešas atsevišķi augošas priedes (stumbra diametrs 50 līdz 60 centimetri), Lokālpārvaldes teritorijas centrālajā daļā atrodas trīs atsevišķi augoši lapu koki (stumbra diametrs 50 centimetri), pārējie Lokālpārvaldes teritorijā augošie koki – dekoratīvi stādījumi, tūjas un augļu koki (skatīt 3. attēls). 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.



3. attēls. Skats uz Lokālpārvaldības teritorijas centrālo un ziemeļu daļu (Lokālpārvaldības teritorijas ziemeļu robeža skata labajā pusē), skata tēlumā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 006. Foto uzņemts 13.08.2025.

Gruntsūdeņu dziļums, gruntsūdeņu līmeņu svārstības, kā arī cita inženierģeoloģiskā informācija par Lokālpārvaldības teritoriju ir precizējama būvprojektēšanas procesā, veicot teritorijas inženiertehnisko izpēti.

APBŪVE UN KOPĪPAŠUMA LIETOŠANA

Atbilstoši 2000. gada jūlija *Kopīga nekustamā īpašuma lietošanas līgumam* (skatīt Lokālpārvaldības II Sējuma sadaļu "Citi materiāli")⁹ Lokālpārvaldības teritorija lietošanai ir sadalīta sešās daļās (skatīt 4. attēls).



4. attēls. Lokālpārvaldības teritorijas sadalījuma shēma atbilstoši Koplietošanas līgumam.
Lokālpārvaldības teritorija esošā apbūve.

⁹ Turpmāk tekstā – Koplietošanas līgums

Lokālpārplānojuma teritorija ir apbūvēta. Lokālpārplānojuma teritorijā atrodas 9 ēkas - 4 dzīvojamās ēkas, 1 veikals (šobrīd faktiski tiek izmantots kā dzīvojamā ēka un nepilda veikala funkciju) un 4 palīgēkas. Ēkas Lokālpārplānojuma teritorijā ir atradušās jau vēsturiski, Lokālpārplānojuma teritorijā esošās dzīvojamās ēkas uzbūvētas līdz 1940. gadam, Lokālpārplānojuma teritorijā esošais veikals (šobrīd faktiski tiek izmantots kā dzīvojamā māja) uzbūvēts 1964. gadā (skatīt 4. attēls un 2. tabula).

Lokālpārplānojuma teritorijā esošo ēku kopējais apbūves blīvums ir 24.1 %, šāds apbūves blīvums ir izveidojies jau vēsturiski (skatīt 2. tabula).

2. tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzskaites lietai. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv. Informācija iegūta 19.08.2025.

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Uzbūvēšanas gads	Apbūves laukums	Apbūves blīvums
1300 004 4502 001	dzīvojamā ēka	1924. gads	120.6 m ²	3.85 %
1300 004 4502 002	veikals	1964. gads	200.6 m ²	6.42 %
1300 004 4502 004	dzīvojamā ēka	1924. gads	61.6 m ²	1.97 %
1300 004 4502 005	dzīvojamā ēka	1937. gads	94.9 m ²	3.04 %
1300 004 4502 006	dzīvojamā ēka	1932. gads	144.4 m ²	4.62 %
kopā dzīvojamā ēkām un veikalam:			622.1 m ²	19.9 %
1300 004 4502 007	ēkas dabā neeksistē			
1300 004 4502 008				
1300 004 4502 009	garāža	1988. gads	10.7 m ² (ēkas dati kadastrs.lv nav aktuāli, atbilstoši Topogrāfijai apbūves laukums – 13 m ²)	0.42 % (atbilstoši Topogrāfijai)
1300 004 4502 010	šķūnis	1988. gads	9.9 m ² (ēkas dati kadastrs.lv nav aktuāli, atbilstoši Topogrāfijai apbūves laukums – 11 m ²)	0.35 % (atbilstoši Topogrāfijai)
1300 004 4502 011	šķūnis	1988. gads	40.6 m ² (ēkas dati kadastrs.lv nav aktuāli, atbilstoši Topogrāfijai apbūves laukums – 43 m ²)	1.38 % (atbilstoši Topogrāfijai)
1300 004 4502 012	saimniecības ēka - garāža	2000. gads	65.4 m ²	2.1 %
kopā palīgēkām:			132.4 m ²	4.2 %
kopā visām ēkām:			754.5 m ²	24.1 %

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumu "Apbūves izvērtējums"¹⁰ Lokālpārplānojuma teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 001 (skatīt 5. attēls) ir *fona apbūvi veidojoša ēka* (13. attēls).

¹⁰ Turpmāk tekstā – Apbūves izvērtējums



5. attēls. Skats uz ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 001 un ēkas palīgēkām.
Foto uzņemts 13.08.2025.

Saskaņā ar Apbūves izvērtējumu Lokālplānojuma teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 002 (skatīt 6. attēls un 7. attēls) ir *fona apbūvi veidojoša ēka* (13. attēls). Atbilstoši Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv pieejamajai informācijai ēkas galvenais lietošanas veids ir vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēka, faktiski ēka tiek izmantota kā dzīvojamā māja.



6. attēls. Skats no Oskara Kalpaka prospekta un Bulduru prospekta krustojuma uz ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 002. Foto uzņemts 13.08.2025.



7. attēls. Skats no Lokālpārvaldes centrālās daļas uz ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 002.
Foto uzņemts 13.08.2025.

Lokālpārvaldes teritorijā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 006 (skatīt 8. attēls) ir vietējās nozīmes kultūras piemineklis – Dzīvojamā ēka (aizsardzības Nr. 5413) (13. attēls).



8. attēls. Skats no Bulduru prospekta uz ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 006.
Foto uzņemts 27.08.2025.

Visas Lokālpārplānojuma teritorijā esošās dzīvojamās mājas ir pieslēgtas elektroapgādes tīklam, centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Lokālpārplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Lokālpārplānojuma teritorijā atrodas elektronisko sakaru tīkli.

Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā Bulduru prospekta sarkano līniju posmā atrodas centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli, ielas apgaismojums un lietuss kanalizācija.

Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā Oskara Kalpaka prospekta sarkano līniju posmā atrodas gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli un ielas apgaismojums.



9. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju inženierkomunikāciju izvietojuma shēma.

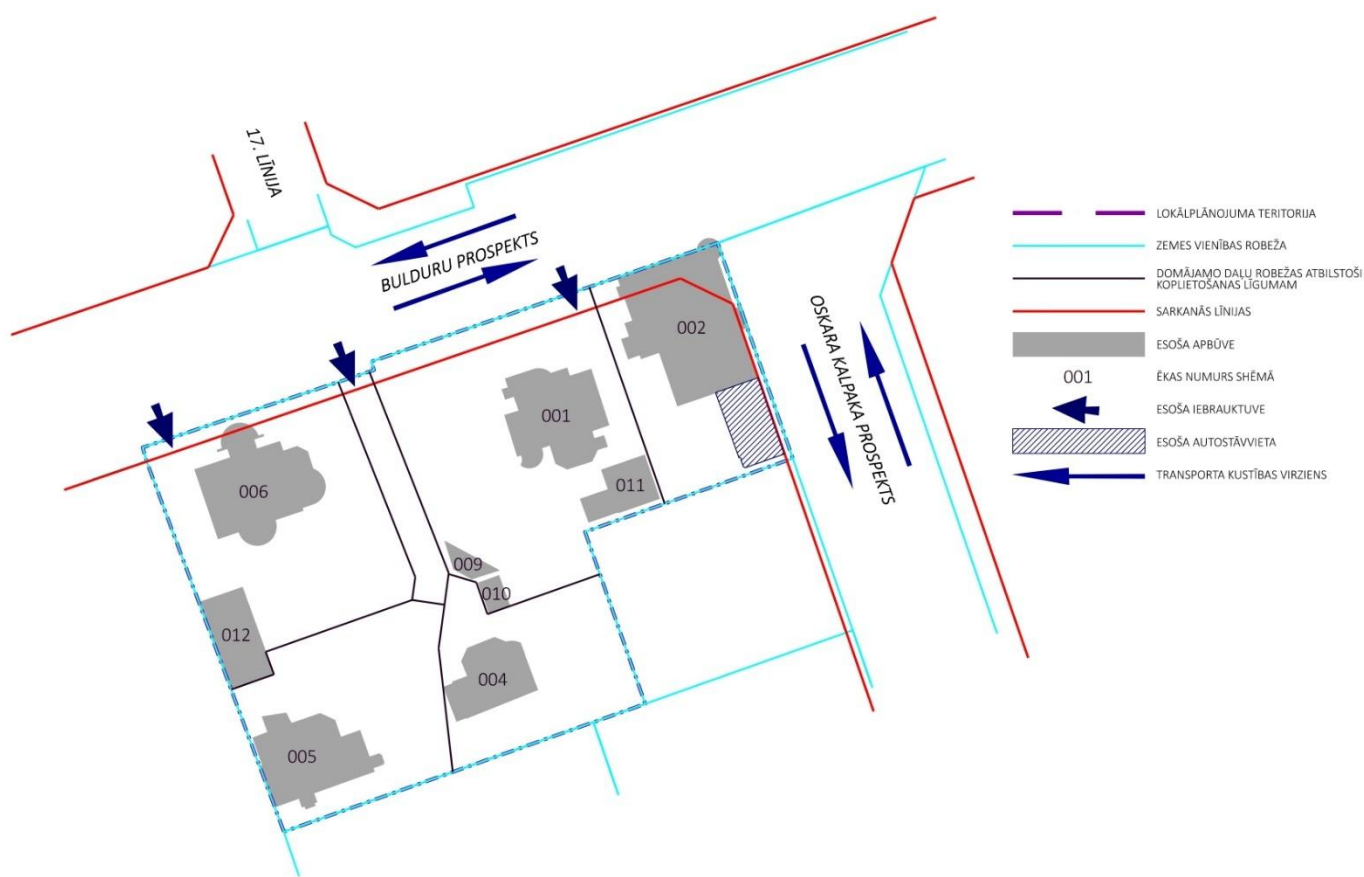
TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA, PIEKĻŪŠANA

Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar pašvaldības ielām – Bulduru prospekts un Oskara Kalpaka prospekts. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN Bulduru prospekts un Oskara Kalpaka prospekts ir D kategorijas ielas. D kategorijas iela ir pilsētas nozīmes iela, kas nodrošina piekļūšanu atsevišķiem zemesgabaliem, noteiktās diennakts stundās var veikt arī savienošanas funkciju.

Bulduru prospektā un Oskara Kalpaka prospektā satiksme tiek organizēta divos braukšanas virzienos, Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā daļā ir izbūvēta ietve.

Piekļūšana Lokālpārplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no Bulduru prospekta pa trīs izbūvētām iebrauktuvēm. Atsevišķa iebrauktuve, lai nodrošinātu piekļūšanu ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 002 (ēkas numurs 10. attēlā 002) nav izbūvēta (skatīt 10. attēls).

Lokālpārplānojuma teritorijas iekšienē pie katras no dzīvojamajām mājām ir izbūvētas autostāvvietas atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulā noteiktajam minimālajam objekta apkalpošanai nepieciešamajam autostāvvietu skaitam. Ņemot vērā, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 002 vēsturiski ir funkcionējusi kā veikals, tad pie tās, Lokālpārplānojuma teritorijas iekšienē, izbūvēta autostāvvietā, kuru no pārējās Lokālpārplānojuma teritorijas nodala žogs, un autostāvvietā ir brīvi pieejama no Oskara Kalpaka prospekta puses (skatīt 10. attēls un 11. attēls).



10. attēls. Transporta kustības shēma, iebrauktuves Lokālpārplānojuma teritorijā.



11. attēls. Skats uz Lokālpārvaldes teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 002 un pie tās izbūvēto autostāvvietu. Foto uzņemts 27.08.2025.

1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Lokālpārvaldes teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods	Reģistrācijas datums
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	218 m ²	7312080101	01.02.2025.
dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	199 m ²	8317010100	01.02.2025.
pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	199 m ²	8317020100	01.02.2025.
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	3125 m ²	7311010300	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	199 m ²	7312030100	01.02.2025.
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	88 m ²	7312050201	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	3125 m ²	7312070101	01.02.2025.

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods	Reģistrācijas datums
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	3125 m ²	7312070202	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	27 m ²	7312040100	01.02.2025.

Visa Lokālpārvaldības teritorija atrodas valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu - valsts nozīmes pilsētvidniecības pieminekļa "Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni" (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā un ir apgrūtināta ar apgrūtinājumu – *valsts nozīmes pilsētvidniecības pieminekļa teritorija un objekti* (apgrūtinājuma kods – 7314010602).

Lokālpārvaldības teritorijā esošajai ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 4502 006 ir noteikts apgrūtinājums - *vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti* (apgrūtinājuma kods – 7314010105).

Lokālpārvaldības teritoriju ziemeļaustrumu stūrī 1 m² platībā skar Vietējā ģeodēziskā tīkla punkta Nr. 5107 aizsargjosla – *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu* (apgrūtinājuma kods – 7316010105).

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzē 2025. gada 27. augustā pieejamo informāciju Lokālpārvaldības teritorijā nav ģeodēziskā tīkla punktu.

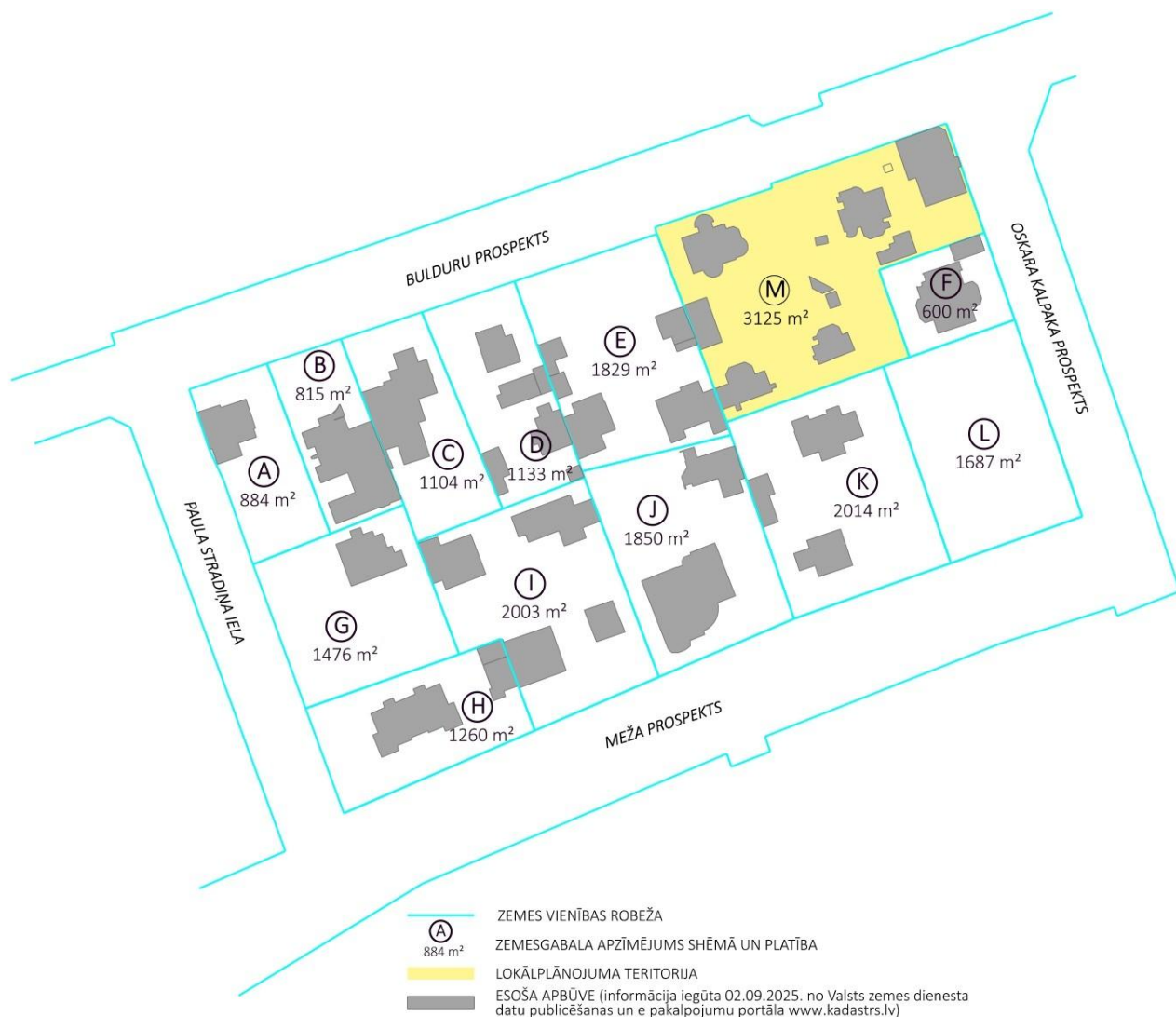
Grafiskās daļas kartes materiālā "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie apgrūtinājumi" aizsargjoslas, kas ir mazākas par 10 metriem līnijveida objektiem un 10 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

1.4. APKĀRTĒJO TERITORIJU RAKSTUROJU, VALSTS NOZĪMES PILSĒTBŪVNICĪBAS PIEMINEKĻA TERITORIJĀ

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

Lokālpārvaldības teritorija ietilps kvartālā starp Bulduru prospektu, Oskara Kalpaka prospektu, Meža prospektu un Paula Stradiņa ielu. Lai gan visi kvartālā esošie zemesgabali tāpat kā Lokālpārvaldības teritorija atrodas indeksētajā funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS12) (skatīt 15. attēls), kur atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 210. punktam ir noteikta minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 1800 m², 8 no 13 kvartālā ietilpstošajiem zemesgabaliem platība ir mazāka par 1800 m². Kvartālā ietilpstošo zemesgabalu platības ir izteikti atšķirīgas - robežās no 600 m² līdz 3125 m² (Lokālpārvaldības teritorija) (skatīt 12. attēls un 4. tabula).

Daļā no kvartālā ietilpstošajiem zemesgabaliem vēsturiski izveidojies paaugstināts apbūves blīvums, salīdzinot ar Teritorijas plānojuma TIAN 210. punktā noteikto apbūves blīvumu indeksētajai funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorija (DzS12) – 20 %. 9 no 13 kvartālā ietilpstošajiem zemesgabaliem apbūves blīvums ir lielāks par 20 % (skatīt 4. tabula).



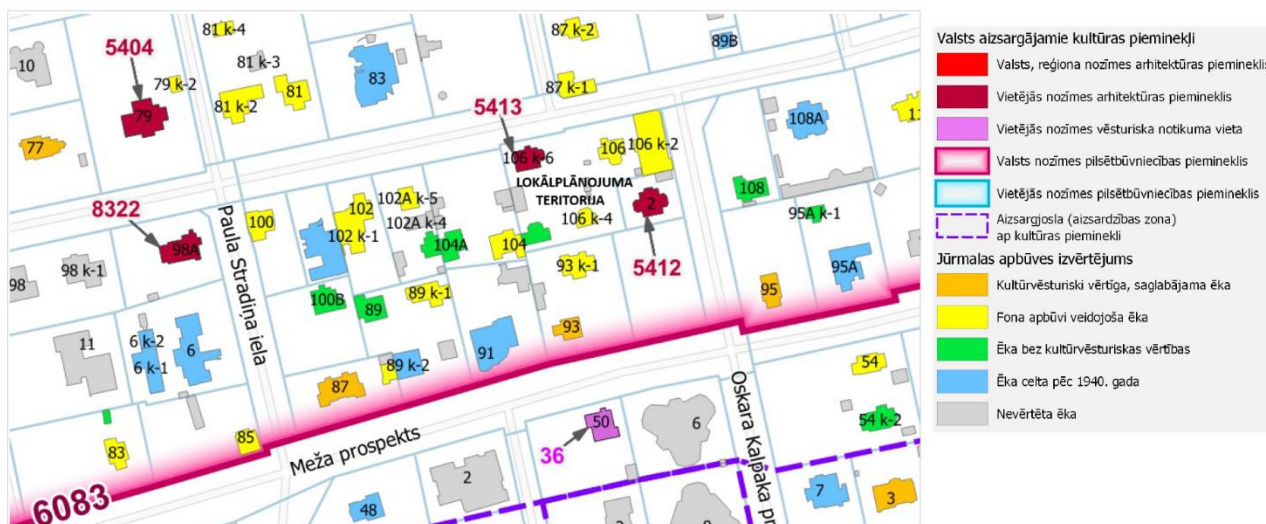
12. attēls. Kvartālā starp Bulduru prospektu, Oskara Kalpaka prospektu, Meža prospektu un Paula Stradiņa ielu esošo zemesgabalu platības

4. tabula. Kvartālā starp Bulduru prospektu, Oskara Kalpaka prospektu, Meža prospektu un Paula Stradiņa ielu esošo zemesgabalu platības un apbūves blīvums.

Apzīmējums shēmā	Zemesgabala adrese	Zemesgabala kadastra apzīmējums	Zemesgabala platība*	Kopējais ēku apbūves laukums*	Esošais apbūves blīvums
A	Bulduru prospekts 100, Jūrmala	1300 004 4512	884 m ²	143.8 m ²	16.27 %
B	Bulduru prospekts 100A, Jūrmala	1300 004 4512	815 m ²	345.4 m ²	42.38 %
C	Bulduru prospekts 102, Jūrmala	1300 004 4505	1104 m ²	285.3 m ²	25.8 %
D	Bulduru prospekts 102, Jūrmala	1300 004 4506	1133 m ²	278.8 m ²	24.6 %
E	Bulduru prospekts 104, Jūrmala	1300 004 4503	1829 m ²	409.7 m ²	22.4 %
F	Oskara Kalpaka prospekts 2, Jūrmala	1300 004 4513	600 m ²	209.9 m ²	35 %
G	Bulduru prospekts 100B, Jūrmala	1300 004 4508	1476 m ²	218.7 m ²	14.8 %
H	Meža prospekts 87, Jūrmala	1300 004 4509	1260 m ²	305.8 m ²	24.3 %
I	Meža prospekts 89, Jūrmala	1300 004 4507	2003 m ²	593 m ²	29.6 %
J	Meža prospekts 91, Jūrmala	1300 004 4504	1850 m ²	453.1 m ²	24.5 %
K	Meža prospekts 93, Jūrmala	1300 004 4501	2014 m ²	311 m ²	15.4 %
L	Meža prospekts 93A, Jūrmala	1300 004 4514	1687 m ²	zemesgabals nav apbūvēts	
M	Bulduru prospekts 106, Jūrmala	1300 004 4502	3125 m ²	754.5 m ²	24.1 %

*ēku apbūves laukuma platības iegūtas 02.09.2025. no Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e pakalpojumu portāla www.kadastrs.lv

Lokālpārplānojuma teritorija atrodas valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu - valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa "Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni" (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā (13. attēls).



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

Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar zemesgabalu Oskara Kalpaka prospektā 2, kadastra apzīmējums 1300 004 4513, Jūrmalā, kurā atrodas *vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis* – Dzīvojamā ēka (aizsardzības Nr. 5412) (skatīt 13. attēls un 14. attēls).

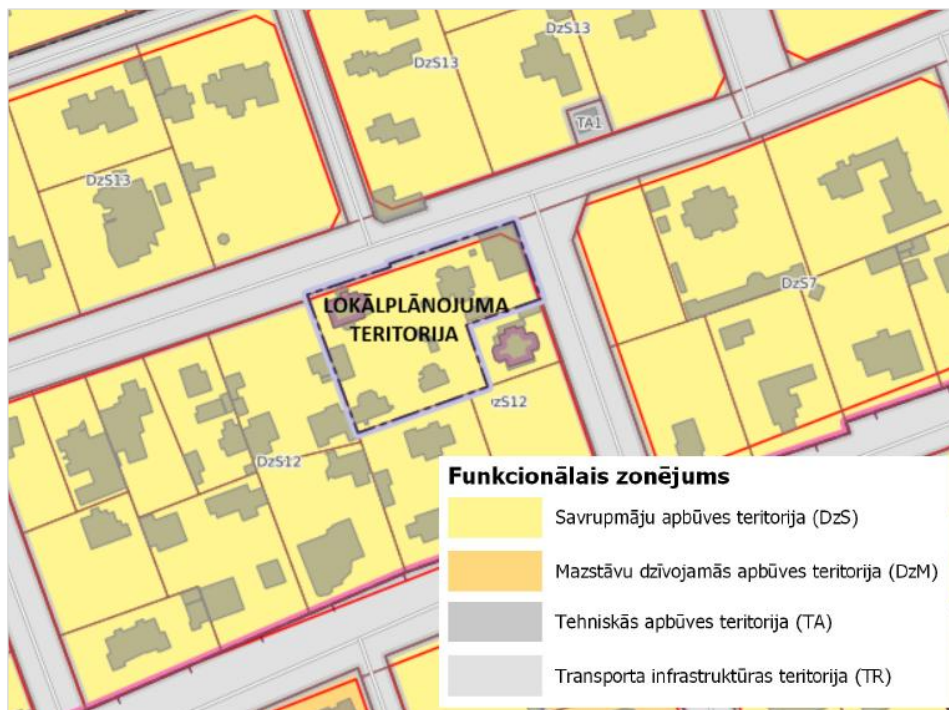


14. attēls. Skats no Oskara Kalpaka prospekta uz zemesgabalu Oskara Kalpaka prospektā 2 esošo vietējās nozīmes arhitektūras pieminekli – Dzīvojamā ēka (aizsardzības Nr. 5412).

2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS

2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpilānojuma teritorija atrodas indeksētajā funkcionālajā zonā **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS12)** (15. attēls un 5. tabula) un valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā (skatīt 13. attēls).



15. attēls. Izkopējums no valsts vienotā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 205. punktu *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.*

5. tabula. Lokālpilānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS12 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma 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).

5. tabula. Lokālpārvaldes teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS12 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)	1800 m ²
Maksimālais apbūves blīvums	20 %
Maksimālā apbūves intensitāte	52 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	55 %
Apbūves augstums	12 m
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)

2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU

Saskaņā ar IAS Telpiskās attīstības perspektīvu Lokālpārvaldes teritorija 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,”¹¹. 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....”¹².*

Lokālpārvaldes risinājumi nav pretrunā IAS, jo tiek saglabāts esošais teritorijas izmantošanas veids, nosakot Lokālpārvaldes teritorijas faktiskajai situācijai atbilstošus parametrus Teritorijas plānojumā, līdz ar to tiktu nodrošināta īpašuma kvalitatīva uzturēšana.

¹¹ IAS, 20. lpp.

¹² IAS, 21. lpp.

3. RISINĀJUMU APRAKSTS

Lokālpārplānojuma risinājumi sagatavoti atbilstoši izsniegtajam Darba uzdevumam lokālpārplānojuma izstrādei, kā arī atbilstoši iesaistīto institūciju sniegtajiem nosacījumiem.

3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS

Teritorijas plānošanas likums nosaka, ka lokālpārplānojumu var izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai, ciktāl lokālpārplānojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju (lokālpārplānojuma risinājumu atbilstību vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai skatīt 2.2. apakšnodaļā un 4. nodaļā). Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā lokālpārplānojumu.

Lokālpārplānojuma teritorijā vēsturiski ir izveidojies apbūves blīvums – 24.1 % (skatīt Paskaidrojuma raksta 1.2. nodaļas apakšsadaļu “Apbūve un kopīpašuma lietošana”), kurš nav atbilstošs Teritorijas plānojuma TIAN 210. punktā noteiktajam apbūves blīvumam indeksētajai funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorija (DzS12) (20 %).

Lokālpārplānojums tiek izstrādāts, lai Lokālpārplānojuma teritorijai Teritorijas plānojumā mainītu funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorija indeksēto funkcionālo zonējumu (DzS12), uz tādu indeksēto funkcionālo zonējumu, kas būtu atbilstošs esošajai situācijai Lokālpārplānojuma teritorijā. Teritorijas plānojuma grozījumi nepieciešami, lai nodrošinātu atbilstošu Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošanu, ļautu īpašuma kopīpašniekiem sakārtot īpašuma struktūru un apbūve atbilstu mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai.

3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN APBŪVES PARAMETRU PRIEKŠLIKUMS

Teritorijas plānojuma grozījumus – indeksētā funkcionālā zonējuma maiņu no Savrupmāju apbūves teritorija (DzS12) uz Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros izveidotu indeksēto funkcionālo zonējumu **Savrupmāju apbūves teritorija DzS23**, kur minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība ir 1800 m², maksimālais apbūves blīvums – 30 %, apbūves intensitāte – 78 %, apbūves augstums – 12 metri, stāvu skaits – 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības), minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 45 % pamato šādi priekšnoteikumi:

- Pašreiz Lokālpārplānojuma teritorija atrodas indeksētajā funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS12), saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 210. punktu maksimālais apbūves blīvums Lokālpārplānojuma teritorijā ir 20 %. Lokālpārplānojuma teritorijai noteiktais maksimālais apbūves blīvums nav atbilstošs faktiskajam apbūves blīvumam Lokālpārplānojuma teritorijā (faktiskais apbūves blīvums – 24.1 %), Lokālpārplānojuma teritorijas faktiskais apbūves blīvums veidojies vēsturiski (skatīt 1.2. apakšnodaļas sadaļu “Apbūve un kopīpašuma lietošana”).

Maksimālā apbūves blīvuma palielināšana līdz 30 % veicinātu tiesiskumu, jo dabā esošā situācija tiktu salāgota ar tiesisko regulējumu.

Maksimālā apbūves blīvuma palielināšana līdz 30 % sniegtu iespēju Lokālpārplānojuma teritorijas īpašniekiem Lokālpārplānojuma teritorijā izvietot mūsdienu prasībām atbilstošas, nepieciešamās galveno ēku palīgēkas.

Lokālpārplānojuma teritorijai nosakot indeksēto funkcionālo zonu Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23), kur maksimālais apbūves blīvums ir 30 %, maksimālais apbūves blīvums nebūtu netipisks kvartālam, kurā ietilps Lokālpārplānojuma teritorija. 9 no 13 kvartālā ietilpstošajiem zemesgabaliem faktiskais apbūves blīvums ir lielāks par 20 %, no šiem 9 zemesgabaliem 4 zemesgabaliem faktiskais apbūves blīvums ir lielāks par 25 % (skatīt 12. attēls un skatīt 4. tabula).

Izstrādājot jaunu Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumu rekomendējam visām kvartālā starp Bulduru prospektu, Oskara Kalpaka prospektu, Meža prospektu un Paula Stradiņa ielu ietilpstošajām zemes vienībām noteikt vienotu funkcionālo zonu, kur maksimālais apbūves blīvums būtu vismaz 30 %, tādā veidā nodrošinot sakārtotu vidi un veicinot tiesiskā regulējuma salāgojumu ar faktisko situāciju.

- Maksimālais apbūves augstums un stāvu skaits tiek saglabāts līdzvērtīgs pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijā noteiktajam.
- Minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 45 %, noteikts analogiski Teritorijas plānojumā noteiktajam minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājam funkcionālas zonas Savrupmāju apbūves teritorijā indeksētajām funkcionālajām zonām, kur maksimālais apbūves blīvums ir 30 %.
- Minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība tiek saglabāta nemainīga - 1800 m², jo viens no Lokālpārplānojuma teritorijas kopīpašniekiem 2025. gada 16. septembrī Jūrmalas valstspilsētas administrācijai iesniedzis iesniegumu *Par priekšlikuma izteikšanu un lokālpārplānojuma instrumenta izmantošanu bez leģitīma mērķa*¹³. Iesniegumā Lokālpārplānojuma teritorijas kopīpašnieks neatbalsta minimālo jaunizveidojamo zemesgabala platību samazināšanu.

3.3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 3. februāra noteikumu Nr. 108 "Normatīvo aktu projektu sagatavošanas noteikumi" 3.2. apakšpunkta normatīvajā aktā neietver normas, kas dublē augstāka vai tāda paša spēka normatīvā akta tiesību normās ietverto normatīvo regulējumu. Ņemto vērā Noteikumos Nr. 108 noteikto visā Lokālpārplānojuma teritorijā ir ievērojami Teritorijas plānojuma TIAN.

Lokālpārplānojuma teritorijā jau vēsturiski atrodas četras dzīvojamās ēkas un viens veikals (faktiski tiek izmantots kā dzīvojamā ēka (skatīt Paskaidrojuma raksta 1.2. nodaļas apakšsadaļu "Apbūve un kopīpašuma lietošana"), attiecīgi zemes vienības platība vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam Lokālpārplānojuma teritorijā ir 625 m² (3125 m²/5), tādēļ šīs platības pašreiz nav atbilstošas Teritorijas plānojuma TIAN 86. punktam. Lokālpārplānojuma risinājumos funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorijā ar indeksu DzS23 noteikts, ka "*minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 600 m²*".

Lokālpārplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi sagatavoti kā vienkāršota Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu struktūra.

¹³ skatīt Lokālpārplānojuma 2. sējuma sadaļā 3. sadaļā *Sabiedrība*

3.4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA

Lokālpārplānojuma risinājumos funkcionālā zona paliek nemainīga – Savrupmāju apbūves teritorija. Risinājumi paredz indeksētā funkcionālā zonējuma maiņu no DzS12 uz DzS32. Galvenie izmantošanas un papildizmantošanas veidi tiek saglabāti esošie. Tādējādi tiek nodrošināta atbilstība Jūrmalas pilsētas plānošanas struktūrai un esošajam teritorijas raksturam.

Galvenās izmaiņas attiecas uz apbūves rādītājiem – maksimālais apbūves blīvums tiek palielināts no 20 % līdz 30 %. Faktiski apbūves blīvuma palielināšana nerada būtiskas izmaiņas kvartāla struktūrā, jo jau pašreiz Lokālpārplānojuma teritorijā vēsturiski ir izveidojies apbūves blīvums – 24.1 %.

Maksimālā apbūves blīvuma palielināšana sniedz iespēju Lokālpārplānojuma teritorijā izvietot mūsdienu prasībām atbilstošas palīgēkas.

Lokālpārplānojuma risinājumi Lokālpārplānojuma teritorijā neparedz jaunu dzīvojamo ēku būvniecību – Lokālpārplānojuma teritorijā jau vēsturiski atrodas četras dzīvojamās ēkas un viens veikals (faktiski tiek izmantots kā dzīvojamā māja), attiecīgi zemes vienības platība vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam Lokālpārplānojuma teritorijā ir 625 m² (3125 m²/5).

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 86. punktam, minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas (tostarp palīgēku) izvietojumam ir 800 m² – savrupmājai vai diviņu 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 dzīvojamā apbūve ir datēta laika posmā no 1924. - 1932. gadam (saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem par būves uzbūvēšanas gadu), veikals būvēts 1964. gadā ir pieļaujam piecu ēku un tās raksturīgo daļu (tostarp palīgēku) izvietojuma.

3.5. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību, ievērojot esošo apstādījumu struktūru un teritorijas raksturu.

Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārtnē esošās teritorijas koptēlā.

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

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

3.6. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošais Bulduru prospekts un Oskara Kalpaka prospekts nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumiem, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

Lokālpārplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo sarkano līniju korekciju. Transportlīdzekļu piebraukšana Lokālpārplānojuma teritorijai saglabājama esošā (skatīt 10. attēls).

Atbilstošo Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai "Minimālais objektu apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits" minimālais autostāvvietu skaits vienai savrupmājai ir viena autostāvvietā. Autostāvvietas izvietojamas tajā pašā būvē, vai uz tās pašas zemes vienības, kuras izmantošanai tās nepieciešamas.

Ņemot vērā, ka Lokālpārplānojuma risinājumi attiecas uz vienu zemes vienību, kas paredzēta vienīgi savrupmāju un/vai vasarnīcu apbūvei, kā arī dzīvojamo māju skaitu Lokālpārplānojuma teritorijā nav iespējamas palielināt, nav paredzams, ka Lokālpārplānojuma risinājumu realizācija palielinās autotransporta, velosipēdu vai gājēju intensitāti, tādēļ esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.

Lokālpārplānojuma risinājumu realizācijas rezultātā neradīsies izmaiņas esošajā apkārtējo teritoriju transporta organizācijā, transporta kustības shēmu skatīt 10. attēlā.

3.7. LIETUS NOTEKŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā Bulduru prospekta un Oskara Kalpaka prospekta sarkano līniju posmā ir izbūvēta lietuss kanalizācija.

Lietuss kanalizācija ir izbūvēta pie Lokālpārplānojuma teritorijā esošajām ēkām ar kadastra apzīmējumiem 1300 004 4502 001, 1300 004 4502 005 un 1300 004 4502 006.

Papildus Lokālpārplānojuma teritorijā lietussūdeņu apsaimniekošana iespējama, tos iesūcinot gruntī. Lietuss notekūdeņi no ēku jumtiem tiek novadīti dabiskajā reljefā, kur tie dabiski infiltrejas zemē. Lokālpārplānojuma teritorijā nav novērota nokrišņu ūdeņu uzkrāšanās.

Papildus iespējams pielietot ilgtspējīgus lietussūdeņu apsaimniekošanas risinājumus, piemēram, lietussūdens savākšanas un atkārtotas izmantošanas sistēmas (kolektori). Lietussūdens no jumtiem vai citām virsmām tiek savākts kolektorā un vēlāk tiek atkārtoti izmantots.

Lokālpārplānojuma realizācijas gadījumā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanas Lokālpārplānojuma teritorijā un piekļautajās platībās.

3.8. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Lokālpārplānojumā noteiktas vispārīgas prasības inženiertehniskajai apgādei, paredzot iespēju teritorijā izbūvēt nepieciešamos inženiertīklus un objektus atbilstoši normatīvo aktu prasībām, t.sk. pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskos noteikumus un risinājumus, saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

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.

ELEKTROAPGĀDE

Elektroapgādes risinājumi izstrādāti, saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2024. gada 7. jūnija TAPIS sniegtajiem nosacījumiem lokālpilnojumā izstrādei.

Saskaņā ar nosacījumiem Lokālpilnojumā teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietais), Bulduru prospekta sarkanajās līnijās un 29. līnijas sarkanajās līnijās atrodas virssprieguma elektrokabelis un zemsprieguma elektrokabelis (skatīt 9. attēls).

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

Turpmākā projektēšanās gaitā elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt 0,6 līdz 1 metru attālumā no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto apmēram 0,2 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

Pēc inženierkomunikāciju izbūves elektroapgādes tīkliem nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantam. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

Lokālpilnojumā teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi".

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. teknikai.

Teritorijas attīstībā ievērojamas ekspluatācijas un drošības prasības, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 "Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" - 3. un 8. - 11. punkts.

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

Energoapgādes tīklu izbūves nodrošināšanai jāņem vērā Enerģētikas likuma 19, 19.¹, 23. un 24. pantā noteiktais.

Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, darbi jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

Lokālpilnojumā teritorijā atrodas elektronisko sakaru tīkli. Lokālpilnojumā teritorijai pieguļošajā Bulduru prospekta un Oskara Kalpaka prospekta sarkano līniju posmā atrodas elektronisko sakaru tīkli (skatīt 9. attēls).

Elektronisko sakaru tīkli Lokālpilnojumā teritorijā ir izbūvējami pēc nepieciešamības.

Nepieciešams nodrošināt elektronisko sakaru tīklu un ar to saistīto elementu saglabāšanu, aizsardzību, nepārtrauktu darbību un piekļuvi uzturēšanas darbu veikšanai. Visi būvprojekti SIA "Tet" elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA "Tet", bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi, un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

Turpmākās projektēšanas gaitā ievērot, ka SIA "Tet" esošās un projektējamās elektronisko sakaru komunikācijas nedrīkst atrasties zem ielas (ceļu), pievadceļu braucamās daļas, bortakmens un grāvī garenvirzienā. Sakaru komunikāciju trases/pievadus/akas, sakaru tīkla elementus atļauts izvietot zaļajā zonā vai zem ietves, ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas. Inženierkomunikāciju trases, satiksmes organizēšanas ielu tīklu, transporta kustības, ceļa zīmju, apgaismojuma balstus, labiekārtošanas/dekoratīvos, apstādījumu elementus un citus virszemes un pazemes būvju novietojumus, paredzēt ārpus sakaru komunikāciju aizsardzības joslas.

Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem, ievērojot „Aizsargjoslu likuma” 14. panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35. panta (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 43. panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.

GĀZES APGĀDE

Gāzes apgādes risinājumi izstrādāti saskaņā ar AS "Gaso" 2024. gada 13. jūnijā TAPIS sniegtajiem nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei.

Lokālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa. Gāzes pievadi izbūvēti līdz ēkām ar kadastra apzīmējumiem 1300 004 4502 001, 1300 004 4502 004, 1300 004 4502 005, 1300 004 4502 012 (skatīt 9. attēlu un Topogrāfisko plānu).

Perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu, ir iespējams izbūvēt gāzes pievadus arī līdz pārējām Lokālplānojuma teritorijā esošajām ēkām - gāzes pievadi izbūvējami katram patērētājam atsevišķi atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Lokālplānojuma teritorijā izbūvējot gāzes pievadu uz īpašuma robežas izbūvējama gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārta, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

ŪDENSAPGĀDE UN SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Visas Lokālplānojuma teritorijā esošās dzīvojamās mājas ir pieslēgtas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA "Jūrmalas ūdens" 2024. gada 12. jūnija nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei Nr. 5-4/15.

Teritorijas plānojuma TIAN 68. punkts nosaka, ka *teritorijās, kur ir ierīkoti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem.*

Atbilstoši nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei Lokālplānojuma teritorijā projektējamo būvju ūdensapgāde risināma no Bulduru prospektā esošajiem ūdensapgādes tīkliem, sadzīves kanalizācija novadāma uz Bulduru prospektā esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

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

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

SILTUMAPGĀDE

Lokālpilnojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

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

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu. Siltumapgādei iespējams izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas. Papildus jebkuram apkures veidam ieteicams izmantot solārās enerģijas kolektorus gan apkures, gan karstā ūdens nodrošināšanai dzīvojamās ēkās.

3.9. APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslu veidus un saimnieciskās darbības aprobežojumus tajās nosaka Aizsargjoslu likums.

Grafiskās daļas kartes materiālā "Teritorijas funkcionālais zonējums" aizsargjoslas, kas ir mazākas par 5 metriem līnijveida objektiem un 5 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

Aizsargjoslas gar inženiertīkliem vai citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Lokālpilnojuma teritorijā lokālpilnojuma izstrādes laikā neatrodas neviens valsts un vietējais ģeodēziskā tīkla punkts. Lokālpilnojuma teritoriju ziemeļaustrumu stūris 1 m² platībā skar Vietējā ģeodēziskā tīkla punkta Nr. 5107 aizsargjosla – *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu* (apgrūtinājuma kods – 7316010105).

Lokālpilnojuma risinājumos ir iekļauts priekšlikums sarkano līniju grozīšanai, jo lokālpilnojuma teritorijā esošā apbūve (kadastra apzīmējums 1300 004 4502 002) pašlaik atrodas Bulduru prospekta un Oskara Kalpaka prospekta sarkano līniju robežās. Priekšlikums paredz sarkano līniju pārcelšanu pa esošo zemesgabalu robežu, lai tās atbilstu faktiskajai situācijai. (skatīt grafiskās daļas karti "Funkcionālais zonējums un galvenie apgrūtinājumi")

3.10. LOKĀLPILNOJUMU RISINĀJUMU IETEKME UZ BLAKUS ESOŠAJĀM TERITORIJĀM

Lokālpilnojuma risinājumu ietekme un pieguļošajām teritorijām vērtējama kā neitrāla, jo Lokālpilnojuma teritorijā tiek saglabāts esošais teritorijas izmantošanas veids, saglabājot Lokālpilnojuma teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu Savrupmāju apbūves teritorija un nosakot jaunu apakšzonējumu DzS23.

Lokālpilnojuma teritorijā nav plānotas darbības, kas būtu saistītas ar trokšņa un/vai smaku piesārņojumu vai vibrācijām, kas varētu pasliktināt apkārtējās vides kvalitāti.

Tā kā Lokālpārvaldes teritorijā netika konstatēti aizsargājamie biotopi un aizsargājamās augu sugas, plānoto darbību rezultātā neveidosies ietekme uz dabas vērtībām biotopu un augu sugu ziņā.

Lokālpārvaldes sastāvā ietvertais apkārtnējo teritoriju raksturojums, kas ietver kvartālā starp Bulduru prospektu, Oskara Kalpaka prospektu, Meža prospektu un Paula Stradiņa ielu zemes vienību platības un faktiskos apbūves blīvumus būtu izmantojams Jūrmalas valstspilsētas turpmāko teritorijas plānošanas dokumentu izstrādē, lai arī apkārtnējo teritorijās veicinātu faktiskajai situācijai atbilstošus parametru iekļaušanu Teritorijas plānojumā.

4. LOKĀLPĀRVALDES RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI

Ņemot vērā, ka Lokālpārvaldes risinājumi nemaina Teritorijas plānojumā Lokālpārvaldes teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu Savrupmāju apbūves teritorija, bet nosaka jaunu apakšzonējumu DzS23, saglabājot esošos teritorijas izmantošanas veidus, nosakot Lokālpārvaldes teritorijas faktiskajai situācijai atbilstošus apbūves parametrus, Lokālpārvaldes risinājumi **nav pretrunā ar IAS.**