

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Kāpu ielā 100 A, kadastra Nr. 1300 016 1423, Jūrmalā¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas domes 2022. gada 28. jūlija lēmumu Nr. 360 “Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 100 A, Jūrmalā” (protokols Nr. 12, 29. punkts)².

Detālplānojuma izstrāde uzsākta saskaņā ar Lēmuma Nr. 360 pieņemšanas brīdī spēkā esošo Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”, 39.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumus izstrādā, teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos, 39.2. punkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldības ceļus, un Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2016. gada 24. marta saistošajiem noteikumiem Nr. 8 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2451.1. apakšpunkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu obligāti izstrādā pirms jaunu zemes vienību veidošanas, jaunas būvniecības vai pārbūves uzsākšanas teritorijās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, 2451.2. punkts, kurš nosaka, ka detālplānojumu izstrādā kompleksai teritorijas apbūves iecerei, kas šo noteikumu izpratnē ir iecere veikt teritorijas apbūvi, funkcionāli sasaistot esošās un plānotās ēkas, būves un zemes vienības ar vienotu publisko infrastruktūru, pārkārtojot zemes īpašuma robežas, pārkārtojot vai izbūvējot jaunu transporta un inženiertehnisko infrastruktūru un veidojot vienotu teritorijas labiekārtojumu.

Nemot vērā, ka ar Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”³ tika apstiprināti Jūrmalas teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, grozījumi, un pamatojoties uz detālplānojuma ierosinātāja 2024. gada 22. jūlija

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 360

³ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

iesniegumu (reģistrācijas Nr. 14-3/3282) ar lūgumu pagarināt darba uzdevumu detālplānojuma izstrādei un 2024. gada 28. oktobra iesniegumu (reģistrācijas Nr. 1.1-39/24S-12248), bija nepieciešams veikt grozījumus Lēmumā Nr. 360, apstiprinot jaunu darba uzdevumu atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam.

Ar Jūrmalas domes 2024. gada 28. novembra lēmumu Nr. 587 "Par grozījumu Jūrmalas pilsētas domes 2022. gada 28. jūlija lēmumā Nr. 360 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Kāpu ielā 100A m Jūrmalā" un jauna darba uzdevuma apstiprināšanu" tika veikti grozījumi Lēmumā Nr. 360, apstiprinot jaunu darba uzdevumu atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam.

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

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

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā www.geolatvija.lv saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_24756.

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis ir izvērtēt Detālplānojuma teritorijas sadales iespējas trīs apbūves gabalos, **veidojot piebraucamo ceļu ielu sarkanās līnijās**. Detālplānojumā izvērtēt esošo ēku pārbūves iespējas un jaunu savrupmāju būvniecību, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), kā arī noskaidrot Detālplānojuma teritorijā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus no aizsardzībai.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Asaros, kvartālā starp Kāpu ielu, Rūsiņu ielu, Olgas ielu un Baļķu ielu.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, ar kopējo platību 7540 m².

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

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

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
1300 016 0114	Kāpu iela 0114	pašvaldība
1300 016 1411	Kāpu iela 98, Jūrmala	fiziska persona
1300 016 1405	Baļķu iela 5, Jūrmala	fiziska persona
1300 016 1402	Rūsiņa iela 5, Jūrmala	fiziska persona
1300 016 0184	Kāpu iela 102, Jūrmala	fiziska persona
1300 016 1404	Kāpu iela 100, Jūrmala	fiziska persona



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

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

Detālplānojuma teritorijai ir neregulāra forma.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma teritorijā atrodas septiņas ēkas no kurām viena ir dzīvojamā ēka, pārējās - palīgēkas (skatīt 2. tabulu).

2. tabula. Esošo būvju apbūves rādītāji atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv. Informācija iegūta 24.05.2024.

Būves kadastra apzīmējumi	Ēkas nosaukums	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums	Apbūves laukums	Apbūves blīvums
13000161423002	dzīvojamā māja	3,5 stāvi	4965,0 m ³	510,7 m ²	6,77 %
13000161423003	saimniecības ēka	1 stāvs	307,0 m ³	177,9 m ²	2,36 %
13000161423004	nojume	1 stāvs	-	84,6 m ²	1,12 %
13000161423005	nojume - autostāvvietā	1 stāvs	-	54,3 m ²	0,72 %
13000161423006	noliktava	1 stāvs	118,0 m ³	47,0 m ²	0,62 %
13000161423007	saimniecības nojume	1 stāvs	-	25,7 m ²	0,34 %
13000161423008	atpūtas nojume	1 stāvs	-	10,2 m ²	0,13 %
kopā:				910,4 m ²	12,07 %

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumam *Apbūves izvērtējums* ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423 002 ir ēka bez kultūrvēsturiskas vērtības, celta pēc 1940. gada, bet palīgēkas apzīmētas kā nevērtētas ēkas (2. attēls un 3. attēls). Respektīvi, nevienai no Detālplānojuma teritorijā esošajām ēkām nav kultūrvēsturiskās vērtības aizsardzības statuss.



2. attēls. Skats no Kāpu ielas uz Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423 002 un iebrauktuvi. Foto uzņemts 21.02.2025.



3. attēls. Skats no Kāpu ielas uz Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423 002 un iebrauktuvi. Foto uzņemts 21.02.2025.

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2024. gada 25. maijā pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi. Detālplānojuma teritorijai tuvākais Eiropas Savienības īpaši aizsargājama biotops *2180 Mežainas piejūras kāpas* atrodas 40 metru attālumā, ziemeļaustrumu virzienā no Detālplānojuma teritorijas, Kāpu ielas pretējā pusē. Detālplānojuma teritorijai tuvākā sugu dzīvotne (punkti) atrodas 200 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas, tuvākais īpaši aizsargājama koks – 300 metru attālumā.

Detālplānojuma teritorijā tika veikta Detālplānojuma teritorijā augošo koku apsekošana un noteikts, vai to vidū nav valsts nozīmes aizsargājami koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 “Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” ir piemērojams aizsargājama koku statuss. 2023. gada 22. februārī ir saņemts

Atzinums par valsts nozīmes aizsargājamo koku atrašanos teritorijā (atzinumu sagatavoja kvalificēts kokkopis (arborists) Eduards Kalnāre).⁴ Saskaņā ar Atzinumu par kokiem nevienš no Detālplānojuma teritorijā augošajiem kokiem nav sasniedzis tādu apkārtmēru vai augstumu, lai tam būtu piešķirams valsts nozīmes aizsargājama koka statuss.

Saskaņā ar 2024. gada 24. maija VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas digitālā kadastra datiem, Detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Detālplānojuma 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
Arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0,7540 ha	140101
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0,7540 ha	7311010100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0,0266 ha	7312030100

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu visa Detālplānojuma teritorija atrodas *vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti* (apgrūtinājuma kods – 7314010603).

Pieklūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta no pašvaldībai piederošās Kāpu ielas.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN Kāpu iela ir D5 kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo pieklūšanai pie īpašumiem, kā arī nodrošina transporta savākšanu no ielām iekškvartālos, ielu izmanto arī uzturēšanās funkcijai.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Kāpu ielas posmā ir asfalta segums, gājēju un velobraucēju celiņš nav izbūvēts, autotransporta satiksme tiek organizēta vienā virzienā no Mellužiem uz Vaivariem.

Kāpu ielas sarkano līniju platums Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā posmā ir 18 metri.

Detālplānojuma teritorijā atrodas daļa Kāpu ielas sarkanās līnijas (0,0266 ha).

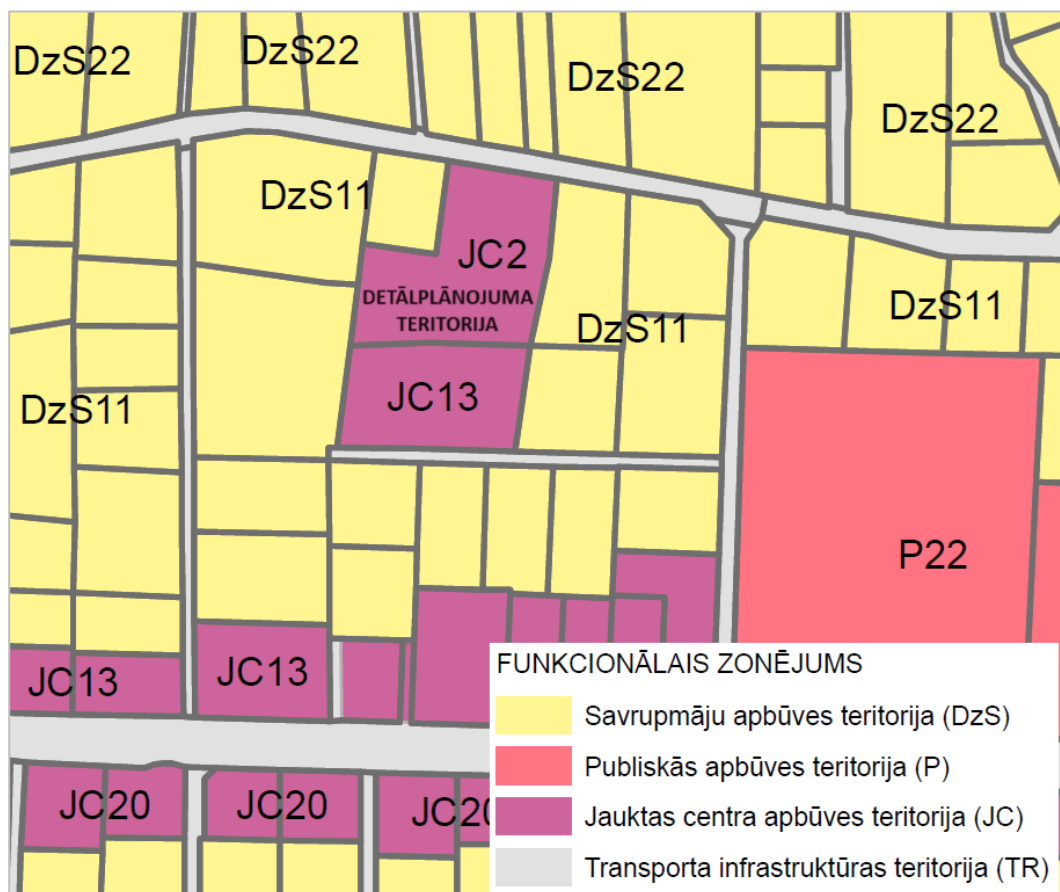
Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Kāpu ielas sarkano līniju daļā atrodas centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkls un ielu apgaismojums.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt “Inženiertopogrāfiskajā plānā”, kas pieejams Detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā “Pielikumi”.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SAKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2)**, vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības aizsargjoslā un Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118). Neliela Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļa atrodas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

⁴ Turpmāk tekstā – Atzinums par kokiem



4. attēls. Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi un aprobežojumi".

Teritorijas plānojuma TIAN 1329. punkts nosaka, ka *Jauktas centra apbūves teritorija (JC)* ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plāno attīstīt par šādiem centriem.

4.tabula. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2).

nosaukums	Funkcionālajā zonā JC2 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	- Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu; - Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes; - Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti; - Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra; - Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra;

Ņemot vērā, ka Detālpārplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijā, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka, ievērojot Teritorijas plānojuma TIAN 2443. punkta prasības. Lai novērtētu Detālpārplānojuma teritorijai tuvumā esošo ēku apjomus, ir veikta ēku apjoma analīze. Ēku apjoma analīzē iekļautas Detālpārplānojuma teritorijai sešas tuvākās apbūvētās zemes vienības, kuras atrodas Kāpu ielā, kā arī Detālpārplānojuma teritorijā esošā dzīvojamā ēka, kuru atbilstoši detālpārplānojuma projekta risinājumiem ir paredzēts saglabāt (skatīt 6. attēls).



6. attēls. Ēku apjoma analīzē iekļautās zemes vienības.

Vidējais aprēķina teritorijas apbūves būvtilpums ir 1722 m³. Ņemot vērā pieļaujamo 20 % apjoma palielinājumu (344 m³), Detālpārplānojuma teritorijā vienas jaunbūvējamās ēkas virszemes būvapjoms varētu sasniegt 2066 m³ (skatīt 5. tabula).

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

z/g apzīmējums	adrese	z/g platība	būves kadastra apzīmējums	stāvu skaits	būvtilpums
A	Kāpu iela 100A, Jūrmala	7540 m ²	1300 016 1423 002	2,5	4965 m ³
B	Kāpu iela 102, Jūrmala	2400 m ²	1300 016 1401 001	2	489 m ³
C	Kāpu iela 121, Jūrmala	2291 m ²	1300 016 0304 001	2,5	1461 m ³
	Kāpu iela 121 k-1, Jūrmala		1300 016 0304 002	2,5	833 m ³
D	Kāpu iela 119, Jūrmala	2112 m ²	1300 016 0305 001	2	807 m ³
	Kāpu iela 119 k-2, Jūrmala		1300 016 0305 002	2	1065 m ³
E	Kāpu iela 117, Jūrmala	1409 m ²	1300 016 0306 001	2	708 m ³
F	Kāpu iela 115, Jūrmala	3802 m ²	1300 016 0307 007	2,5	3408 m ³
G	Kāpu iela 98, Jūrmala	3690 m ²	1300 016 1411 001	2	1762 m ³
Kopā					15498 m ³
Detālpārplānojuma teritorijai tuvāko apbūves zemes vienību vidējais apbūves būvtilpums					1722 m ³
20 % apjoma palielinājums					344 m ³
Vienas dzīvojamās ēkas iespējamais apbūves blīvums detālpārplānojuma teritorijā					2066 m ³

Ēku apjomu analīze ir veikta 2024. gada maija mēnesī. Pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt atkārtotu ēku būvapjoma analīzi, jo apkārtējo teritoriju attīstības rezultātā ir iespējamas izmaiņas, tajā skaitā, apkārt esošo ēku apjomu palielināšanās, kā rezultātā iespējama arī jaunu ēku pieļaujamā būvapjoma palielināšanās atbilstoši situācijai Detālpārplānojuma teritorijas apkārtnē.

Detālplānojuma teritorija atrodas kvartālā starp Kāpu ielu, Rūsiņu ielu, Asaru prospektu un Baļķu ielu. Kvartāla plānojuma struktūru veido dažāda lieluma un formas zemesgabali, kuri nav izveidoti pēc vienota plāna, kā arī kvartālā atrodas esoša strupceļa iela – Baļķu iela.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija paredz Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu četrās zemes vienībās, no kurām trīs paredzētas apbūvei, un viena zemes vienība – piebraucamā ceļa izbūvei. Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošo ēku pārbūvi un jaunas apbūves izvietojumu, nosakot apbūves nosacījumus, apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus, radot zemesgabala īpašniekiem iespēju plānot sociālajai un ekonomiskajai situācijai piemērotu mājokli.

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājumi paredz Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu četrās zemes vienībās, no kurām trīs zemes vienības (zemes vienības Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 3) paredzētas apbūvei, un viena zemes vienība (zemes vienība Nr. 4) paredzēta piebraucamā ceļa un inženierkomunikāciju izbūvei (skatīt detālplānojuma projekta I Sējuma Grafiskās daļas lapu – Teritorijas plānotā izmantošana).

Projektējamo zemes vienību platības atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 1340. punkta prasībām, kas nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā Jaukta centra apbūves teritorija (JC2) ir 1500 m². Noteikumi Nr. 240 11.1. punkts nosaka, ka prasības par zemes vienību minimālo platību nav attiecināmas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai (skatīt 5. tabula).

5. tabula. Plānotās zemes vienības, to platība un funkcionālais zonējums

Zemes vienības Nr.	Projektējamo zemes vienību platības*	Funkcionālā zona	
		nosaukums	kods
1.	2600 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC2
2.	2154 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC2
3.	2000 m ²	Jauktas centra apbūves teritorija	JC2
9.	786 m ²	Transporta infrastruktūras teritorija	TR
Piezīme: *Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektēto zemes vienību platības var tik tikt precizētas			

2.2. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Detālplānojuma risinājumi nosaka apbūves izvietojuma zonu, kuru veido būvlaide un apbūves līnija:

- Detālplānojuma risinājumi nosaka būvलाई 12 metru attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām. Būvlaide noteikta ņemot vērā citu kvartālā esošo pamatēku izvietojumu zemes vienībās, lielākajā daļā kvartālā esošajos zemesgabalos pamatēku attālumi no ielas sarkanās līnijas variē no aptuveni 10 metriem līdz 15 metriem;

- Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 85.1. apakšpunktam būvlaide no projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajām līnijām ir 3 metri;
- Apbūves līnija atbilstoši detālplānojuma Grafiskās daļas materiālam "Teritorijas plānotā izmantošana". Apbūves līnija noteikta respektējot Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumiem 1300 016 1423 002 un 1300 016 1423 006.

Apbūves izvietojuma zona grafiski attēlota detālplānojuma Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana".

Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas (atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikumam *Apbūves izvērtējums* visas Detālplānojuma teritorijā esošās ēkas ir kvalificētas kā būves bez kultūrvēsturiskas vērtības vai nevērtētas būves) ir pieļaujams nojaukt.

Projektējamā zemes vienībā Nr. 1 esošās ēkas ar kadastrs apzīmējumu 1300 016 1423 002 pārbūve ir pieļaujama bez apjoma palielinājuma.

Veicot jaunas ēkas būvniecību, ievērojamas Teritorijas plānojuma TIAN 7.1. nodaļā *Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai* ietvertās prasības. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2443. punktam, *lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20 %*. Detālplānojuma projekta 1.3. apakšnodaļā Tuvumā esošās apbūves raksturojums un ēku apjoma analīze veiktajai ēku apjoma analīzei ir informatīvs raksturs un tā atspoguļo 2024. gada maijā dabā esošo situāciju, tādēļ pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt jaunu būvapjoma analīzi, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai.

Apbūves rādītāji un atļautā izmantošana Detālplānojuma teritorijai noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN.

Detālplānojumā detalizēti projektējamo zemes vienību Nr. 2 un Nr. 3 teritorijas galvenie izmantošanas veidi tos sašaurinot un šīm zemes vienībām nosakot galvenos izmantošanas veidu - Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves.

Lai tiktu nodrošināta iespēja racionāli izmantot ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 016 1423 002, detālplānojumā projektējamai zemes vienībai Nr. 1 ir saglabāti visi Teritorijas plānojuma TIAN funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorijas (JC2) noteiktie teritorijas galvenie izmantošanas veidi.

Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu (arī mūrējuma imitācijas), apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē.

Detālplānojuma realizācijas laikā un turpmākajā saimniekošanā pēc iespējas saglabājami Detālplānojuma teritorijā augošie koki.

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

Plānotā apbūve nepasliktinās vides stāvokli un neradīs nelabvēlīgas vides izmaiņas.

2.3. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA

Detālplānojuma teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī ievērot konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

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.

Lietusūdeņu apsaimniekošana Detālplānojuma teritorijā plānota ar lietusūdeņu iesūcināšanu gruntī, jo Detālplānojuma teritorijā nav novērojams nokrišņu notekūdeņu uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurļaidīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 55 %. Nav sagaidāms, ka detālplānojuma realizācijas rezultātā pasliktināsies melioratīvais stāvoklis Detālplānojuma teritorijai pieguļošajās platībās.

2.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Kāpu iela nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumiem, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

Detālplānojuma risinājumi, lai nodrošinātu piekļūšanu visām plānotajām zemes vienībām, paredz jauna piebraucamā ceļa izbūvi, kuram tiek noteiktas sarkanās līnijas 8 metru līdz 14 metru platumā (piebraucamā ceļa galā izbūvējams apgrīšanās laukums 12 x 12 metru platumā).

Piebraucamais ceļš veido pieslēgumu Kāpu ielai. Pieslēguma vietā Kāpu ielas sarkanās līnijas likvidējamās.

Sarkano līniju izvietojums grafiski attēlots detālplānojuma projekta Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana".

Lai projektējamo sarkano līniju teritorijā būtu iespējas izbūvēt brauktuvi, nepieciešams nojaukt Detālplānojuma teritorijā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 16 1423 005.

Plānotajai zemes vienībai Nr. 1 ir iespējams saglabāt esošo iebrauktuvi no Kāpu ielas vai veidot jaunu iebrauktuvi no plānotā piebraucamā ceļa. Iebrauktuvi izvietojums visām plānotajām zemes vienībām precizējams būvprojektā.

Autostāvvietas izvietojamas tajā pašā būvē, vai uz tās pašas projektējamās zemes vienības, kuras izmantošanai tās nepieciešamas.

Veicot pievadceļu izbūvi, jāievēro Jūrmalas pilsētas TIAN, Latvijas būvnormatīvi un LVS 190-1 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS 190-2 (Ceļu projektēšanas noteikumi, Normālprofili), LVS 190-3 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi) - nodrošinot drošu gan autotransporta, gan gājēju kustību. Ceļu aprīkot saskaņā ar LVS 77 (Ceļa zīmes) un LVS 85 (Ceļa apzīmējumi) grupas standartu prasībām.

3. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Apgrūtinājumi jaunizveidotām zemes vienībām noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu un Teritorijas plānojuma prasībām.

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti grafiskās daļas kartēs "Zemes ierīcības projekts" un "Teritorijas plānotā

izmantošana". Izņēmums ir apgrūtinājums ielu sarkanās līnijas, tas noteikts atbilstoši detālplānojuma risinājumiem. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

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

Detālplānojuma risinājumos noteiktās apgrūtinātās teritorijas neatspoguļo jaunizveidojamo zemes vienību apgrūtinājumu izmaiņas, kuras plānotas īstenojot detālplānojumu.

4. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi Detālplānojuma teritorijā precizējami turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrēto tehnisko risinājumu būvprojektus. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Detālplānojuma risinājumi paredz orientējošas novietnes inženierkomunikāciju izbūvei.

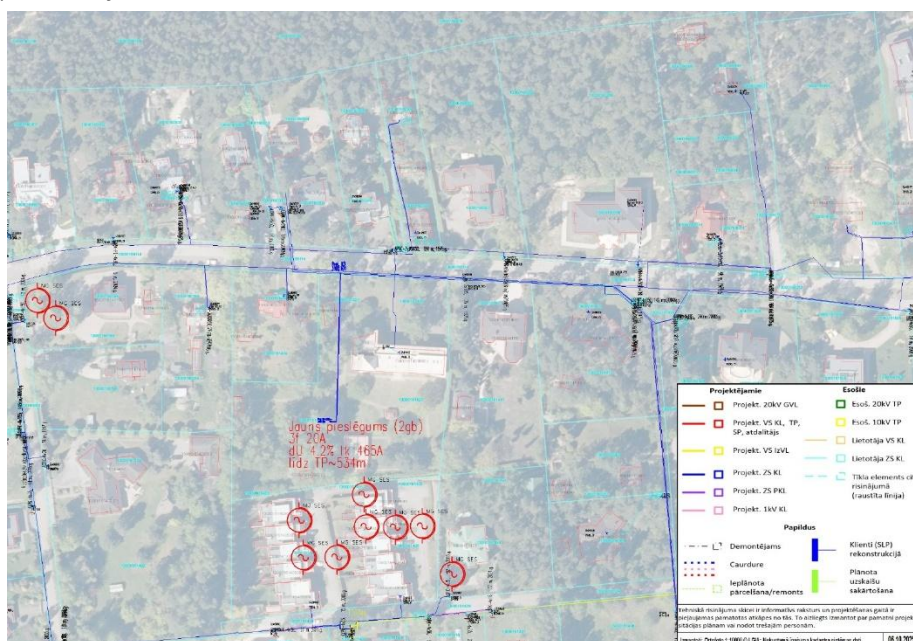
Esošās komunikācijas, ja nepieciešams, ir iespējams pārvietot vai demontēt, to pārvietošanu vai demontēšanu saskaņojot ar komunikāciju turētājiem.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta elektroapgādes tīkliem (skatīt detālplānojuma Grafiskās daļas materiālu "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma").

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2025. gada 8. janvāra nosacījumiem Nr. 30AT00-05/TN-74486 detālplānojuma izstrādei Detālplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

Atbilstoši AS "Sadales tīkls" 2025. gada 6. oktobra nosacījumiem *Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības* Nr. 118789255 (pieejams Detālplānojuma 2. sējuma 2.1. apakšnodaļā "Nosacījumi") pievienojuma vieta elektrotīklam ir T20595.



7. attēls. Izkopējums no AS "Sadales tīkls" 2025. gada 6. oktobra nosacījumiem Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības Nr. 118789255.

Nekustamā īpašuma īpašniekam pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS “Sadales tīkls” personālam, autotransportam u.c. to tehnikai.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 9. maija noteikumiem Nr.253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”.

Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem, u.c. normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS „Sadales tīkls” tehniskos noteikumus. Saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatota nekustā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

Elektroapgādes inženierkomunikāciju izvietošanu paredzēt starp ielu brauktuvi un sarkano līniju, 0,6 – 1 metru attāluma no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto ~ 0,3 metru attāluma no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Detalizēts ārējo elektrotīklu projekts tiks izstrādāts tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem.

Aizsargjoslu teritorijās ievērojami Aizsargjoslu likumā noteiktie aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem (Aizsargjoslu likuma 35. pants un 45. pants).

Elektrotīklu ekspluatācijā un drošības nodrošināšanai, vides un cilvēku aizsardzībai ievērojami Ministru Kabineta 2006. gada 5. decembra noteikumu Nr. 982 “Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” 3., 8. līdz 11. punkts.

Detālplānojuma teritorijas īpašniekam ir saistošs Enerģētikas likums, tajā skaitā Enerģētikas likuma 23. un 24. pants.

Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Ministru kabineta 2023. gada 7. novembra noteikumi Nr. 635 “Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” nosaka elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas

tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā.

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

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kāpu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Būvju ūdensapgāde paredzēta no Kāpu ielas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada.

Projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta ūdensapgādes tīkliem.

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

Ūdensapgādes risinājumi uzrādīti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Kāpu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Būvju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta uz Kāpu ielas sarkanajās līnijās esošajiem centralizētajiem kanalizācijas tīkliem.

Projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta sadzīves kanalizācijas tīkliem.

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

Kanalizācijas risinājumi uzrādīti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS "Gaso" 2022. gada 18. augusta nosacījumiem Nr. 15.1-2/3422 Detālplānojuma teritorijai gāzes apgāde iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Kāpu ielā.

Projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta gāzesapgādes tīkliem.

Detālplānojuma risinājumi perspektīvā, izstrādājot tehnisko projektu, paredz iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi.

Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie jauniem objektiem risināma turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot tehnisko projektu gāzes apgādei. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Ja Detālplānojuma teritorijā tiek izbūvēta gāzes apgāde, uz plānotās zemes vienības robežas nepieciešams izvietot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu, nodrošinot tai pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Gāzes apgādes risinājumi grafiski attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma".

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Saskaņā ar SIA "Tet" 2025. gada 22. janvāra nosacījumi Nr. PN-341063 Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajā teritorijā atrodas SIA "Tet" elektronisko sakaru pazemes un virszemes elektronisko sakaru komunikāciju tīkli. Detālplānojuma teritorijā atrodas gruntī guldīti sakaru kabeli, elektronisko sakaru kabelu kanalizācija ar pievadu esošajai ēkai Kāpu ielā 100A, īpašumu šķērso elektronisko sakaru piekārto kabelu tīkli ar atbilsto komutācijas iekārtām un tīkla elementiem.

Atbilstoši SIA "Tet" 2025. gada 22. janvāra nosacījumi Nr. PN-341063 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.

Projektējamā piebraucamā ceļa sarkanajās līnijās ir rezervēta vieta elektroapgādes tīkliem (skatīt detālplānojuma Grafiskās daļas materiālu ""Inženierkomunikāciju izvietojuma shēma") ar perspektīvā pieslēgšanas iespēju Kāpu ielā esošajām komunikācijām.

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, būves un citas virszemes / pazemes inženierkomunikāciju, labiekārtošanas elementu konstrukcijas paredzēt ārpus elektronisko sakaru komunikāciju aizsardzības joslas.

Elektronisko sakaru kabelus nav atļauts izbūvēt zem ielas braucamās daļas, tie izbūvējami zaļajā zonā vai zem ietves.

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

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvo aktu prasības.

SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

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

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