

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Detālplānojuma grozījumu izstrāde zemes vienībām Rudzu ielā 4, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 013 0106, un Rudzu ielā 6, Jūrmalā, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 013 0106<sup>1</sup>, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas domes 2025. gada 27. marta lēmumu Nr. 132 (protokols Nr. 4, 38. punkts) "Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemes vienībām Rudzu ielā 4 un Rudzu ielā 6, Jūrmalā"<sup>2</sup>.

Jūrmalas pilsētas dome ar 2008. gada 16. oktobra lēmumu Nr. 884 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 galīgās redakcijas apstiprināšanu”<sup>3</sup> noteica, ka izstrādātā detālplānojuma redakcija zemesgabalam Rudzu ielā 2, Jūrmalā ir galīgā redakcija un izdeva saistošos noteikumus Nr. 85 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Rudzu ielā 2 projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”<sup>4</sup>. Pēc Saistošo noteikumu Nr. 85 stāšanās spēkā Jūrmalas pilsētas dome 2009. gada 11. jūnija pieņēma lēmumu Nr. 420 „Par zemesgabala sadales apstiprināšanu Jūrmalā, Rudzu ielā 2 un adreses piešķiršanu”. Ar minēto lēmumu tika izveidotas zemes vienības Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā.

2015. gada 12. novembrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr. 472 "Par detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā". Detālplānojuma grozījumu mērķis bija izstrādāt detālplānojuma grozījumus atbilstoši Jūrmalas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, precizējot plānoto savrupmāju apbūves vietas. 2016. gada 16. decembrī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr. 665 "Par detālplānojuma grozījumu zemesgabaliem Rudzu ielā 4, Jūrmalā un Rudzu ielā 6, Jūrmalā apstiprināšanu".

Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumu<sup>5</sup>, 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 domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemes vienība Rudzu ielā 4, Jūrmalā atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS14) un zemes vienība Rudzu ielā 6, Jūrmalā atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS16). Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu<sup>6</sup> 222. punktu minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS14) ir 1000 m<sup>2</sup>, un saskaņā ar 236. punktu minimālā jaunveidojamā zemes gabala platība Savrupmāju apbūves (DzS16)

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 132

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā – Lēmums Nr.884

<sup>4</sup> Turpmāk tekstā – Saistošie noteikumi Nr.85

<sup>5</sup> Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

<sup>6</sup> Turpmāk tekstā - TIAN

teritorijā ir 1500 m<sup>2</sup>. Lai piemērotu spēkā esošā Teritorijas plānojuma prasības minimālo jaunveidojamo zemesgabalu platību piemērošanai nepieciešams veikt detālplānojuma grozījumus.

## DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Saskaņā ar Lēmuma Nr. 132 apstiprināto darba uzdevumu, detālplānojuma grozījumu izstrādes mērķis ir izstrādāt detālplānojuma grozījumus atbilstoši Teritorijas plānojumam, izvērtējot zemesgabala sadalīšanas iespējas un plānojot tālāko uzsākto būvniecības procesu.

## 1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

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

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Druvciemā kvartālā starp Rudzu ielu, Slokas ielu un meža teritoriju.

Druvciems ir Jūrmalas pilsētas daļa Lielupes kreisajā krastā, kur dominē savrupmāju apbūve līdz diviem stāviem. Šajā pilsētas daļā atrodas arī detālplānojuma teritorija. Tās austrumu pusē teritorija robežojas ar Rudzu ielu, aiz kuras turpinās savrupmāju apbūve. Līdzīga apbūve sastopama arī teritorijas ziemeļu daļā, savukārt dienvidos un rietumos tā pieguļ meža masīvam, kas veido zaļu un dabisku vidi.



- ✓ rietumu un dienvidu daļā ar nekustamo īpašumu "Druvciems 0101", zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 013 0101.



2. attēls. Apbūve Rudzu ielā otrpus detālplānojuma teritorijai

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

Detālplānojuma teritoriju viedo divas zemes vienības (skatīt 1. attēlu) ar kopējo platību 6243 m<sup>2</sup>:

- nekustamais īpašums "Rudzu iela 4", zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 013 0105, platība 2200 m<sup>2</sup>;
- nekustamais īpašums "Rudzu iela 6", zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 013 0106, platība 4043 m<sup>2</sup>.

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes lietojumu veido:

- „Rudzu iela 4” - meži (0,1317 ha) un pagalmi (0,0883 ha);
- „Rudzu iela 6” - meži (0,2122 ha) un pagalmi (0,1921 ha).

Detālplānojuma teritorijā iekļauto zemes vienību Nekustamo īpašumu lietošanas mērķus (turpmāk – NĪLM) skatīt 1. tabulā.

1.tabula. NĪLM<sup>7</sup>

| Zemes vienības nosaukums | NĪLM                                                                                                                                                                                                    | Platība (ha) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| "Rudzu iela 4"           | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601)                                                                                                                                                                | 0.0871       |
|                          | Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501) | 0.1329       |
| "Rudzu iela 6"           | Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0701)                                                                                                                                                  | 0.1183       |

<sup>7</sup> Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēma. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/>, skatīts: 16.09.2025.

| Zemes vienības nosaukums | NĪLM                                                                                                                                                                                                    | Platība (ha) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                          | Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501) | 0.2860       |

Detālplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens. Augstuma atzīmes mainās no +2,70 m teritorijas rietumu daļā līdz +3,05 m centrālajā daļā.

Detālplānojuma grozījumu projekta izstrādes brīdī uz zemes vienības “Rudzu iela 6” atrodas divu stāvu dzīvojamā ēka ar apbūves laukumu 342.2 m<sup>2</sup>, kura nodota ekspluatācijā 2021. gadā. Zemes vienības “Rudzu iela 6” pašreizējais apbūve blīvums – 8.46%. (skatīt 3. attēls)

Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmā pieejamo informāciju detālplānojuma teritorijā norisinās vairāki aktuālās būvniecības procesi, ietverot dzīvojamo māju, palīgēku un inženiertīklu būvniecību. (skatīt 6. attēls) Zemes vienībā “Rudzu iela 4” uzsākts būvniecības process divu ģimeņu dzīvojamās mājas (plānoto ēku apbūves laukums – 282.9 m<sup>2</sup> un 253 m<sup>2</sup>) (skatīt 4. un 5. attēls) un gāzes pievada būvniecībai. Zemes vienībā “Rudzu iela 6” uzsākts būvniecības process saimniecības ēkai (plānotais ēkas apbūves laukums – 55.7 m<sup>2</sup>).

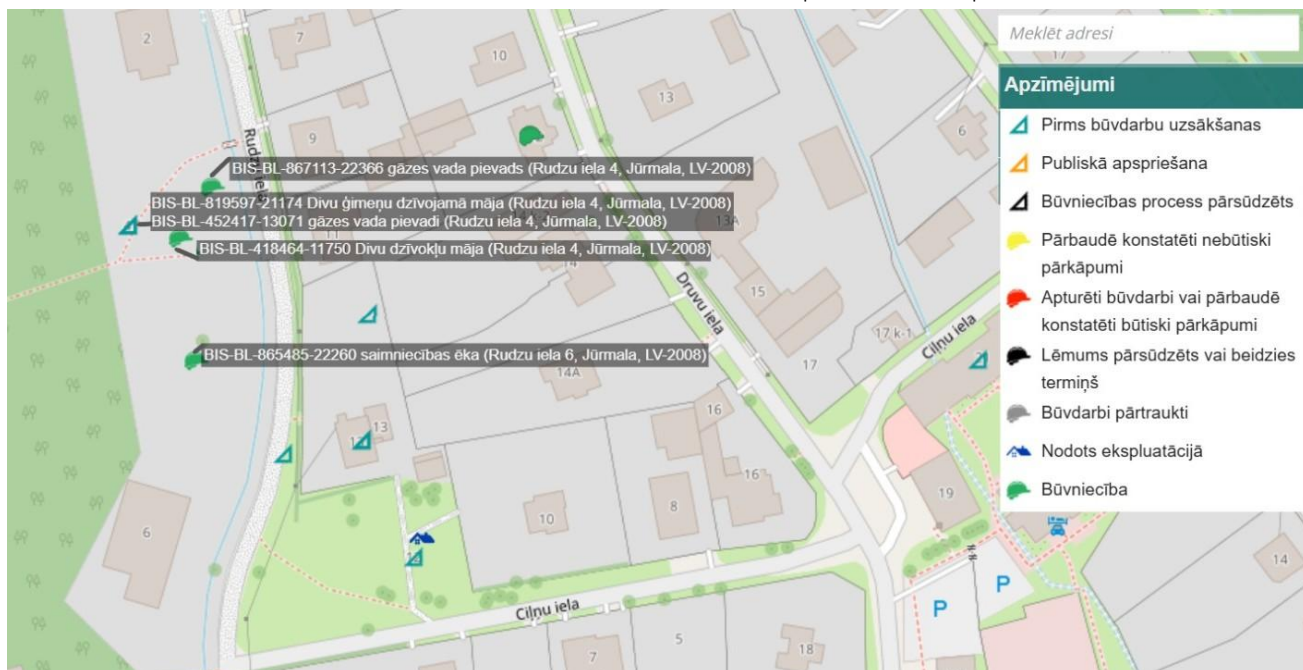


3. attēls. Esošā apbūve “Rudzu iela 6”





4. un 5. attēls. "Rudzu iela 4" būvniecības procesā esošā apbūve



6. attēls. Aktuālā būvniecība Detālplānojuma teritorijā<sup>8</sup>



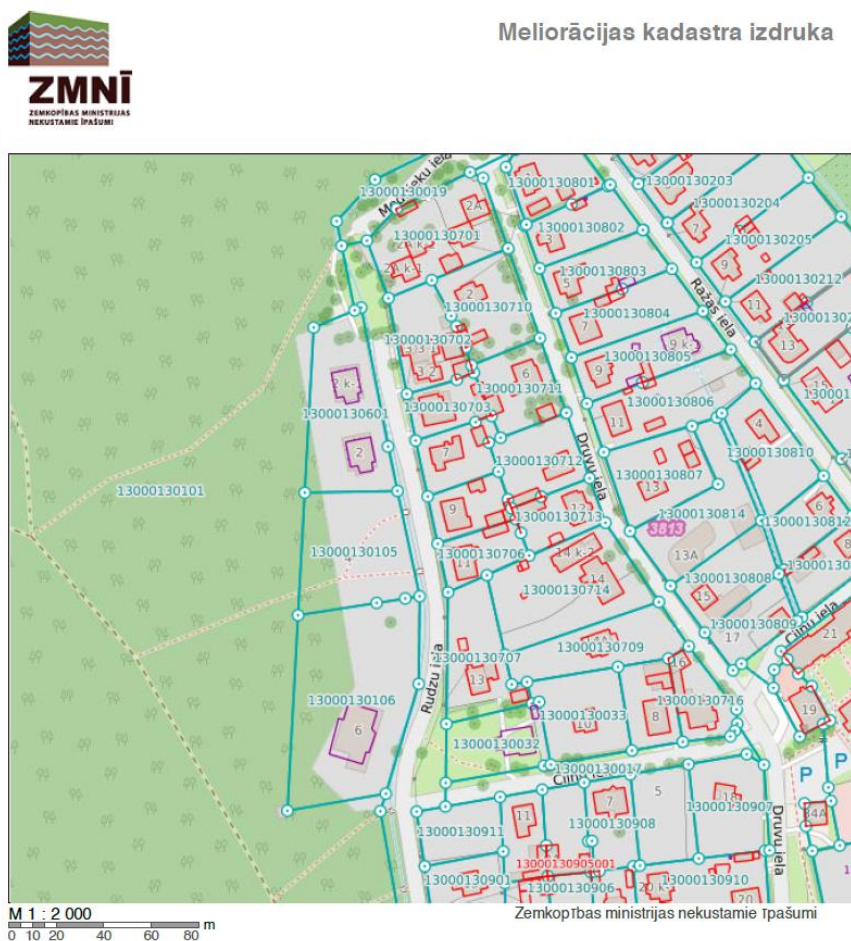
7. attēls. Rudzu iela, skatā uz Slokas ielu.

Piekļūšana detālplānojuma teritorijai risināma no Rudzu ielas. Rudzu iela ir Pašvaldībai piederoša E kategorijas iela, bez asfalta seguma un gājējiem paredzētas infrastruktūras. Brauktuves platums 5 m. Paralēli Rudzu iela, detālplānojuma teritorijas pusē, atrodas meliorācijas grāvis. (skatīt 7. attēls)

Rudzu ielas sarkanajās līnijās atrodas izbūvēti centralizēti ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes, elektroapgādes un elektronisko sakaru tīkli.

<sup>8</sup> Attēla izstrādē izmantota Būvniecības informācijas sistēmas Aktuālās būvniecības karte. Iegūta: [https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned\\_constructions/bismap#x=23.748105&y=56.950324&z=19](https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions/bismap#x=23.748105&y=56.950324&z=19), skatīta 01.10.2025.

Saskaņā ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" meliorācijas digitālā kadastra datiem, detālplānojuma teritorijā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas. (skatīt 8. attēls).



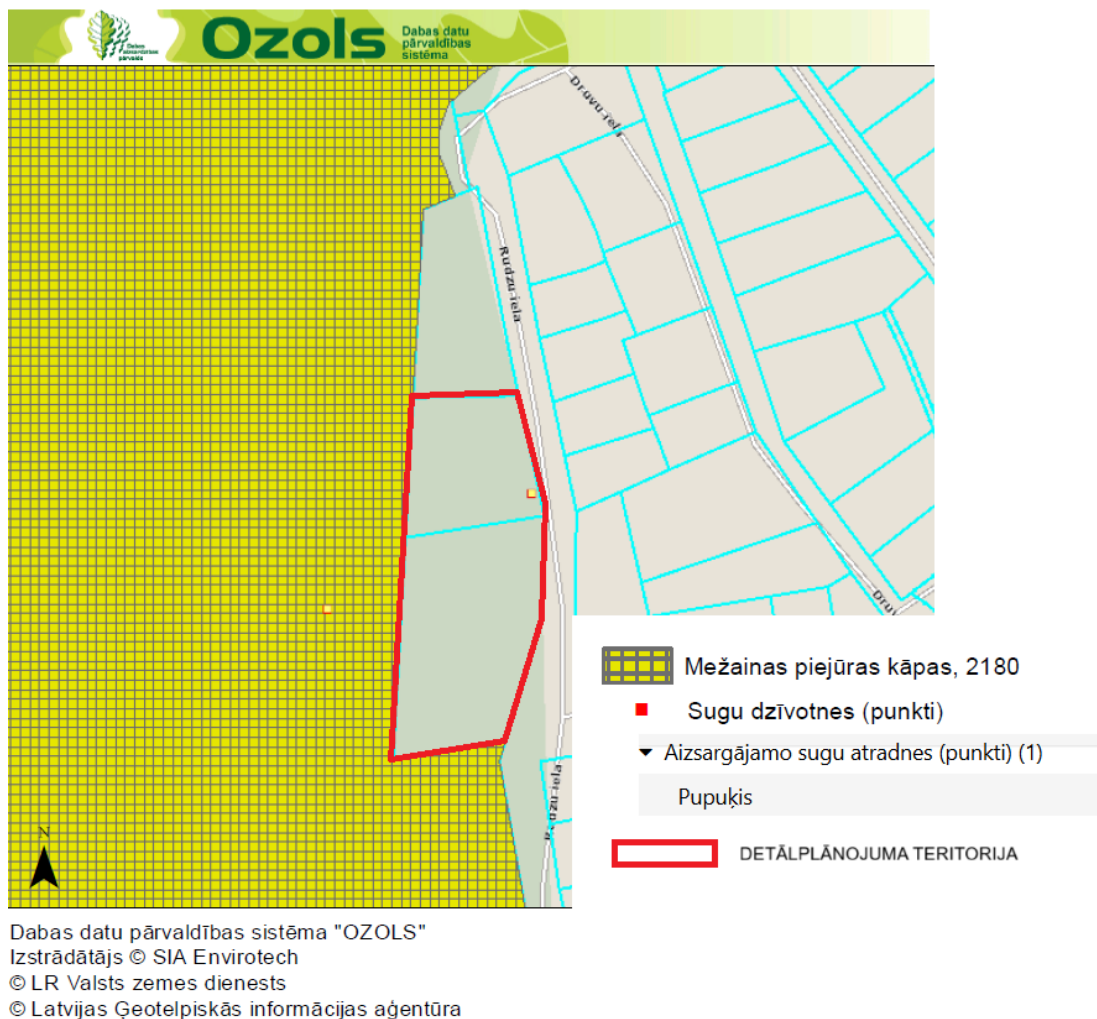
8. attēls. Izskopējums no Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas. Avots: VSIA ZMNĪ Meliorācijas kadastra informācija sistēmas [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv), 02.09.2025.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2025. gada 2. septembrī pieejamo informāciju, detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas vai biotopi. Detālplānojuma teritorijas rietumu un dienvidu robežas piekļaujas Eiropas nozīmes aizsargājamam biotopam – mežainām piejūras kāpām (2180) (skatīt 9. attēlu). Teritorijā, zemes vienībā “Rudzu iela 4”, ir reģistrēta sugu dzīvotne – pupukis (Upupa epops). Saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes nosacījumos rakstītajam “Zemes vienībā ar kadastra apz. 13000130105 ir reģistrēts īpaši aizsargājamas putnu sugas pupuķa Upupa epops 2016. gada maija novērojums, tas vērtējams kā gadījuma novērojums, šī nav sugas ligzdošanas teritorija”.

2015. gada 29. septembrī biotopu eksperte Inga Straupe apsekoja detālplānojuma teritoriju un sniedza atzinumu “Par mežu, zālāju biotopiem un vaskulārajām augu sugām objektā Jūrmalā, nekustamā īpašuma „Rudzu iela 4” un „Rudzu iela 6” (kadastra Nr. 1300 013 0105; platība 0,2200 ha un kadastra Nr. 1300 013 0106, platība 0,4043 ha) teritorijā” (turpmāk- Atzinums) Atbilstoši Atzinumā rakstītajam “nekustamā īpašuma „Rudzu iela 4” un „Rudzu iela 6” (kadastra Nr. 1300 013 0105 un kadastra Nr. 1300 013 0106; to platības attiecīgi ir 0,2200 ha un 0,4043 ha) teritorijā, kas atrodas Jūrmalā, saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 940 (18.12.2012.) „Noteikumi par mikroliegumu izveidošanas



un apsaimniekošanas kārtību, to aizsardzību, kā arī mikroliegumu un to buferzonu noteikšanu”, MK noteikumiem Nr. 396 (14.11.2000.) „Par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu”, MK noteikumiem Nr. 421 (30.01.2001.) „Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu” un MK noteikumiem Nr.153 (21.02.2006.) „Par Latvijā sastopamo Eiropas Savienības prioritāro sugu un biotopu sarakstu” nav konstatēti Latvijā īpaši aizsargājamie biotopi, īpaši aizsargājamās vaskulāro augu sugas, kurām veidojami mikroliegumi, kā arī Eiropas Savienības aizsargājamie biotopi. Ainavas saglabāšanai un bioloģiskās daudzveidības veicināšanai objektā saudzējamas parastās priedes.”

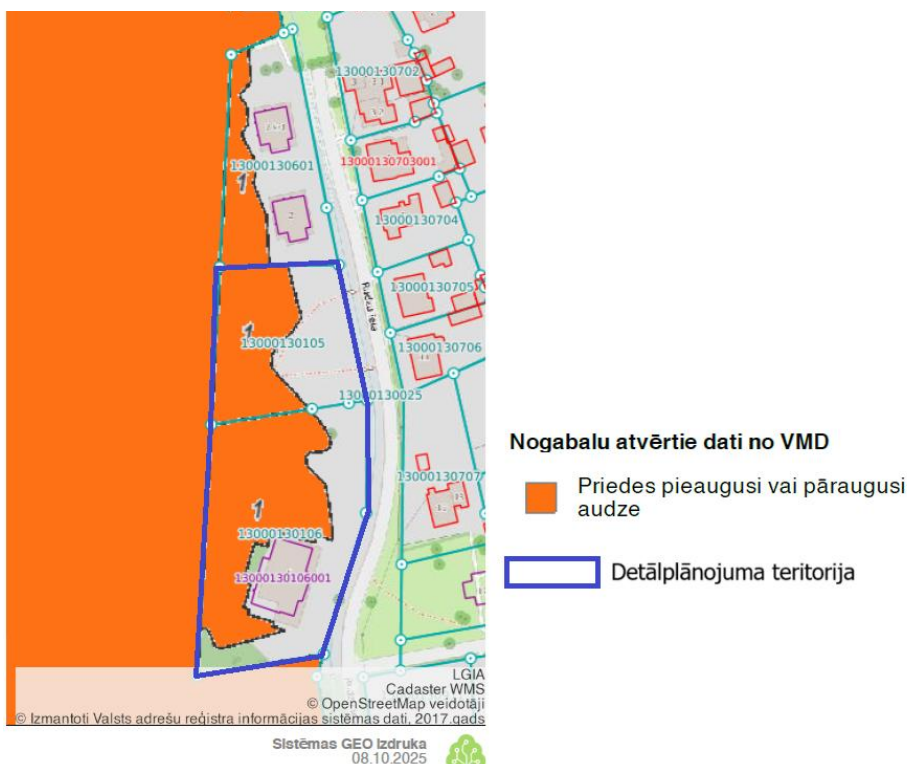


9. attēls. 02.09.2025. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas "OZOLS". Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>.

Saskaņā ar Meža valsts reģistra datiem zemes vienībā "Rudzu ielā 4" (zemes vienības kadastra apzīmējums 13000130601) un "Rudzu ielā 6", Jūrmalā (zemes vienības kadastra apzīmējums 13000130106) reģistrēta meža zeme.

Detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorijā, rietumu un ziemeļu daļā detālplānojuma teritorija robežojas ar "Meži pilsētu administratīvās robežas" aizsargjoslā. Meža inventarizācija zemes vienībā "Rudzu ielā 4" ir veikta 2016. gadā, "Rudzu ielā 6" – 2015. gadā. Saskaņā ar inventarizāciju mežs zemes vienībā "Rudzu ielā 4"

sastāda 0,12 ha lielu platību, savukārt “Rudzu ielā 6” sastāda 0,21 hektāru lielu platību. (skatīt 10. attēls)



10. attēls. Detālplānojuma grozījuma teritorijā esošā meža zeme<sup>9</sup>

Būvniecības procesa ietvaros abās zemes vienībās – “Rudzu ielā 4” un “Rudzu ielā 6” – ir veikta meža zemes atmežošana, lai nodrošinātu plānotās apbūves izvietojumu un nepieciešamās piekļuves teritorijas izbūvi.

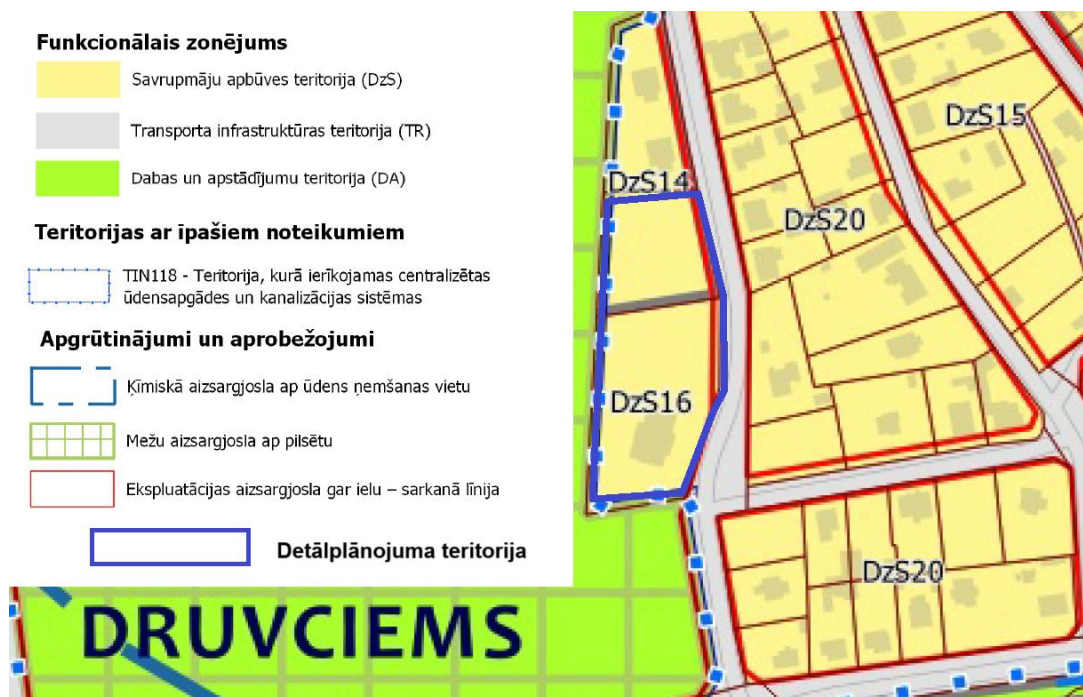
### 1.3. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu (skatīt 11. attēls) atrodas:

- Savrupmāju apbūves teritorijā : zemes vienība “Rudzu iela 4” indeksētajā funkcionālajā zoā (DzS14); zemes vienība “Rudzu iela 6” indeksētajā funkcionālajā zonā (DzS16);
- Teritorijā, kurā ierkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118);
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā;
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.

<sup>9</sup> Attēla izstrādē izmantota Valsts meža dienesta mājaslapā pieejamā karte. Iegūts: <https://gis.vmd.gov.lv/Gui/Map>, skatīts: 02.09.2025.





11. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi"

Atbilstoši Teritorijas plānojuma 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.

2. tabula. Pārskata tabula par Teritorijas plānojuma TIAN nosacījumiem.

| nosaukums                                     | Funkcionālajā zonā DzS14 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Funkcionālajā zonā DzS16 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teritorijas galvenie izmantošanas veidi       | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 divas dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;</li> <li>Vasarnīcu apbūve (11002).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 divas dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;</li> <li>Vasarnīcu apbūve (11002).</li> </ul> |
| Teritorijas papildizmantošanas veidi          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Labiekārtota publiskā 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;</li> <li>Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).</li> </ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Labiekārtota publiskā 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;</li> <li>Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība | 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| nosaukums                      | Funkcionālajā zonā DzS14 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN | Funkcionālajā zonā DzS16 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Maksimālais apbūves blīvums    | 25 %                                                                               | 25 %                                                                               |
| Apbūves augstums               | 12 metri<br>dzīvojamās mājas palīgbūvei – 7 metri                                  | 12 metri<br>dzīvojamās mājas palīgbūvei – 7 metri                                  |
| Maksimālā apbūves intensitāte  | 65 %                                                                               | 65%                                                                                |
| Minimālā brīvā zājā teritorija | 50 %                                                                               | 50 %                                                                               |
| Apbūves stāvu skaits           | 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)               | 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)               |

## 2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

Izstrādātā detālplānojuma redakcija nosaka jaunu zemes vienību veidošanas nosacījumus, jaunas apbūves izvietojuma iespējas, nosakot apbūves nosacījumus, 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 Noteikumu Nr. 628 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājumi paredz detālplānojuma teritorijas sadalīšanu 4 savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienībās.

Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības atbilst Teritorijas plānojuma TIAN prasībām, kas nosaka, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība funkcionālajā zonā DzS14 ir 1000 m<sup>2</sup> un DzS16 – 1500 m<sup>2</sup> (skatīt 3. tabula).

3. tabula. Plānoto zemes vienību platība, funkcionālais zonējums un nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

| zemes vienības Nr. | platības*           | funkcionālā zona              |       | nekustamā īpašuma lietošanas mērķis      | Esošās/ būvniecībā esošās apbūves blīvums plānotajā zemesgabalā |
|--------------------|---------------------|-------------------------------|-------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                    |                     | nosaukums                     | kods  |                                          |                                                                 |
| 1                  | 1100 m <sup>2</sup> | Savrupmāju apbūves teritorija | DzS14 | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) | 23%                                                             |
| 2                  | 1180 m <sup>2</sup> | Savrupmāju apbūves teritorija | DzS14 | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) | 24%                                                             |
| 3                  | 1870 m <sup>2</sup> | Savrupmāju apbūves teritorija | DzS16 | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) | 3%                                                              |
| 4                  | 2093 m <sup>2</sup> | Savrupmāju apbūves teritorija | DzS16 | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601) | 16%                                                             |

Zemesgabalu veidošanā ir ievērotas Teritorijas plānojuma TIAN 11. punktā noteiktās prasības, kas paredz, ka minimālais jaunveidojamās apbūves zemes vienības frontes platums ir 15 metri.

## 2.2. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana un apbūves rādītāji jaunveidojamās zemes vienībās ir noteikti saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN prasībām, atbilstoši funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorija (DzS14) un (DzS16) (skatīt 2. tabula).

Detālplānojuma teritorijā katrai jaunizveidotajai zemes vienībai ir noteikta plānotās apbūves izvietojuma zona. Būvlaide ir noteikta 3 metru attālumā no Rudzu ielas sarkanajām līnijām. Apbūves līnija noteikta 4 metru attālumā no jaunveidojamo zemes gabalu robežām. Veicot būvniecību ievērojams noteikums, ka ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Apbūves līnijas attālumu var samazināt, ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums.

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

Detālplānojuma grozījumu risinājumā ir uzrādītas orientējošas ēku novietnes. Grafiskajā daļā attēlotās ēku novietnes un iebrauktuves dotas, lai ilustrētu apbūves situāciju un tās nav saistošas. Ēku novietnes un iebrauktuvi izvietojumu precizē būvprojektā. Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs brīvs ēku izvietojums, tādējādi veidojot ainaviski pievilcīgu vidi maksimāli, saglabājot esošās dabas vērtības – liela izmēra priedes, kur diametrs ir 50 cm un vairāk.

Pēc detālplānojuma teritorijā esošo zemes vienību sadalīšanas, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem būs veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka 2016. gada 24. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.3.1 punkts.

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

## 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 jāievēro konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošo teritoriju 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, novadot to tālāk uz esošo grāvi Rudzu ielas sarkanajās līnijās. Detālplānojuma teritorijā nav novērojams nokrišņu notekūdeņu uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi liet



ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaur laidīgas platības (minimālā brīvā zaļā teritorija ir 50 %).

## **2.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA**

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Rudzu 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 neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo sarkano līniju korekciju. Detālplānojuma risinājumi transportlīdzekļu piebraukšanu jaunveidojamām zemes vienībām paredz no Pašvaldībai piederošās Rudzu ielas. Piebrauktuves izvietojums precizējams būvprojektā.

Atbilstošo Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai "Minimālais objektu apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits" minimālais autostāvvietu skaits vienai savrupmājai ir viena autostāvvietā. Nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas detālplānojuma teritorijas iekšienē.

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.

Ņemot vērā, ka detālplānojuma risinājumi attiecas uz divām zemes vienībām, kas paredzētas vienīgi savrupmāju un/vai vasarnīcu apbūvei, un kur jaunveidojamajās zemes vienībās ir iespējama ne vairāk kā vienas savrupmājas un/vai vasarnīcas būvniecība, nav paredzams, ka detālplānojuma risinājumu realizācija būtiski palielinās autotransporta, velosipēdu vai gājēju intensitāti, tādēļ esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.

## **3. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI**

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Teritorijas plānojumu un aizsargjoslu noteikšanas metodikām (esošās – parādītas grafiski un plānotās – grafiski nosakāmas izstrādājot inženierapgādes tehniskos projektus un izpildshēmas).

Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā izmantošana” un „Zemes ierīcības plāns” atspoguļotas esošās aizsargjoslas. Aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## **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.

## ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 2025. gada 8. aprīļa tehniskajiem noteikumiem detālplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS “Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23- 20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

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 izvietojumu 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.

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 19<sup>1</sup>.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.

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu Rudzu ielas sarkano līniju robežās. Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

SIA "Karolin" ir izstrādājusi būvniecības dokumentāciju "Ārējā elektroapgāde" zemes vienībai "Rudzu iela 4".<sup>10</sup> Grafiskajā kartes materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" atspoguļoti plānotie elektroapgādes tīkli atbilstoši izstrādātajai būvniecības dokumentācijai.

## ŪDENSAPGĀDE

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem - Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Rudzu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 68. punktam - *teritorijās, kur ir ierīkoti centralizētās ūdensapgādes tīkli, veicot būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem*. Būvju ūdensapgāde paredzēta no Rudzu ielas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada.

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

Esošie ūdensapgādes tīkli uzrādīti Detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

Vietas ūdensvadu pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

## KANALIZĀCIJA

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem - Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Rudzu ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 68. punktam - *teritorijās, kur ir ierīkoti centralizētās kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku pārbūvi), ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem*. Būvju sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana paredzēta uz Rudzu ielas sarkanajās līnijās esošajiem centralizētajiem 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"".

Esošie kanalizācijas tīkli uzrādīti Detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

<sup>10</sup> Skatīt "Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistīti dokumenti" sadaļu – Pielikumi.

Vietas sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

#### **GĀZES APGĀDE**

Saskaņā ar AS "Gaso" 2025. gada 16. aprīļa nosacījumiem detālplānojuma teritorijā zemes vienībā "Rudzu iela 4" ir izbūvēts gāzesvada atzars ar spiedienu līdz 0,4 MPa, zemes vienībā "Rudzu iela 6" ir izbūvēts gāzesvada atzars ar spiedienu līdz 0,4 MPa un gāzes pievads ar spiedienu līdz 0,04 MPa un 0,005 MPa, kā arī gāzes spiediena regulēšanas iekārta (MR).

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 jaunveidojamo zemes vienību robežas nepieciešams izvietot gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtu, nodrošinot tai pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

Esošie gāzes apgādes tīkli attēloti detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

#### **ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI**

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās Rudzu ielas sarkanajās līnijās atrodas elektronisko sakaru tīkli. 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”.

Būvju siltumapgāde precizējama būvprojektēšanas stadijā, izvērtējot risinājumu ekonomiskos un ekoloģiskos faktorus, tai skaitā izvērtējot izvēlēta ēkas apkures veida ilgtermiņa darbības efektivitāti un iespējamos riskus, tai skaitā saistībā ar izmantojamā energoresursa pieejamības nodrošinājumu.

Siltumapgāde risināma vienota ēkai vai ēku grupai. Siltumapgādes nodrošināšanai primāri pielietojami risinājumi, kas nerada vai rada minimālas izmešu emisijas gaisā, piemēram, siltumsūkņus, saules kolektorus, elektroenerģiju un gāzveida kurināmo.