

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemes vienībai Saulieši 15F-1, Jūrmalā, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 023 0801¹, uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieka iesniegumu un Jūrmalas domes 2024. gada 19. decembra lēmumu Nr. 638 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Saulieši 15 F-1, Jūrmalā" (protokols Nr. 17, 27. punkts)².

Detālplānojums zeme vienībai Saulieši 15F-1, Jūrmalā³ izstrādāts saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumu, 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 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"⁴ un Teritorijas plānojuma Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem⁵.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”⁶ 39.1. apakšpunkts, kurā teikts, ka detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajos gadījumos, Teritorijas plānojuma TIAN 2385. punkts, kas nosaka, ka pirms jaunas būvniecības uzsākšanas, t.sk. neizbūvēto ielu būvniecības, obligāti izstrādājams detālplānojums, izņemot gadījumu, ja teritorijai pietiekamā detalizācijas pakāpē ir izstrādāts teritorijas lokālplānojums, kā arī 2431.2. apakšpunkts, kas 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 īpašumu robežas, ierīkojot vai izbūvējot jaunu transporta vai inženiertehnisko infrastruktūru un veidojot vienotu teritorijas labiekārtojumu.

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

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 Sējumā).

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas ģeoportālā www.geolatvija.lv saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_31171

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 638

³ Turpmāk tekstā - Detālplānojums

⁴ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁵ Turpmāk tekstā - TIAN

⁶ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628

Detālplānojuma izstrādē izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Sertificēta sugu un biotopu jomas eksperta atzinums par dzīvojamo māju būvniecības iespējamo ietekmi uz Latvijā īpaši aizsargājamām putnu sugām (izstrādāja eksperts Gaidis Grandāns, 2025. gada vasara);
- Meliorācijas sistēmas pārbūves projekts (izstrādāja meliorācijas būvspeciālists Mārtiņš Cēsinieks, 2025. gada novembris);
- Topogrāfiskais plāns (izstrādāja SIA "Intra MTD", uzmērījums reģistrēts Jūrmalas valstspilsētas Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas un inženieru nodaļā 2025. gada 5. jūnijā, Nr. 602-2025).

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis atbilstoši Lēmuma Nr. 638 1. pielikumam *Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei* ir izvērtēt kompleksus risinājumus teritorijas attīstībai, kas ietver **Jāņupītes poldera teritorijas (TIN116) īpašos nosacījumus**, nekustamā īpašuma sadales iespējas, veidojot vienotu ielu tīklu, nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN prasībām, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem, ievērojot Aizsargjoslu likumā un citos normatīvajos aktos noteikto.

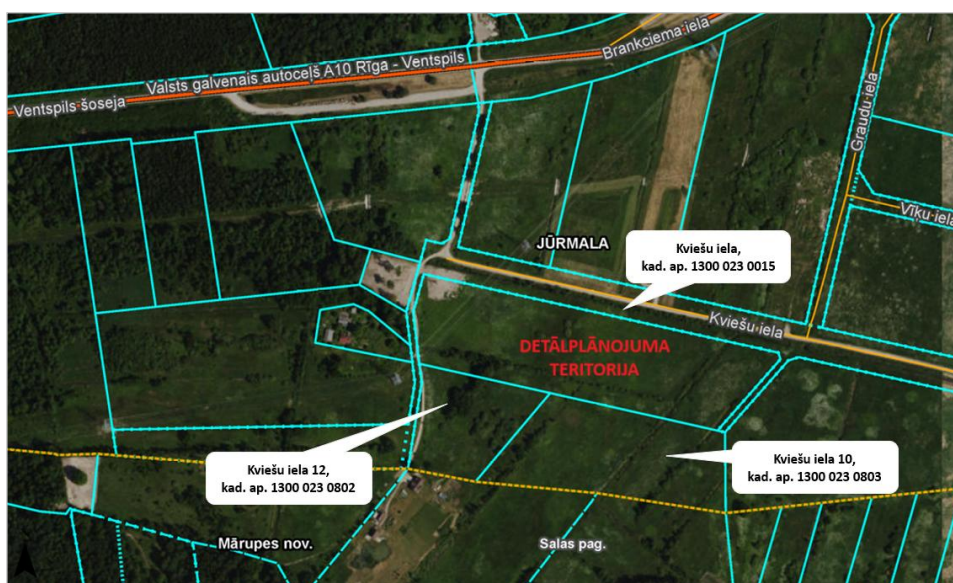
1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Slokā, Kviešu ielā, starp valsts galveno autoceļu A10 Rīga – Ventspils un Mārupes novada pašvaldību, Jāņupītes poldera teritorijā.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 023 0801 un ar kopējo platību 42768 m².

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



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

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

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

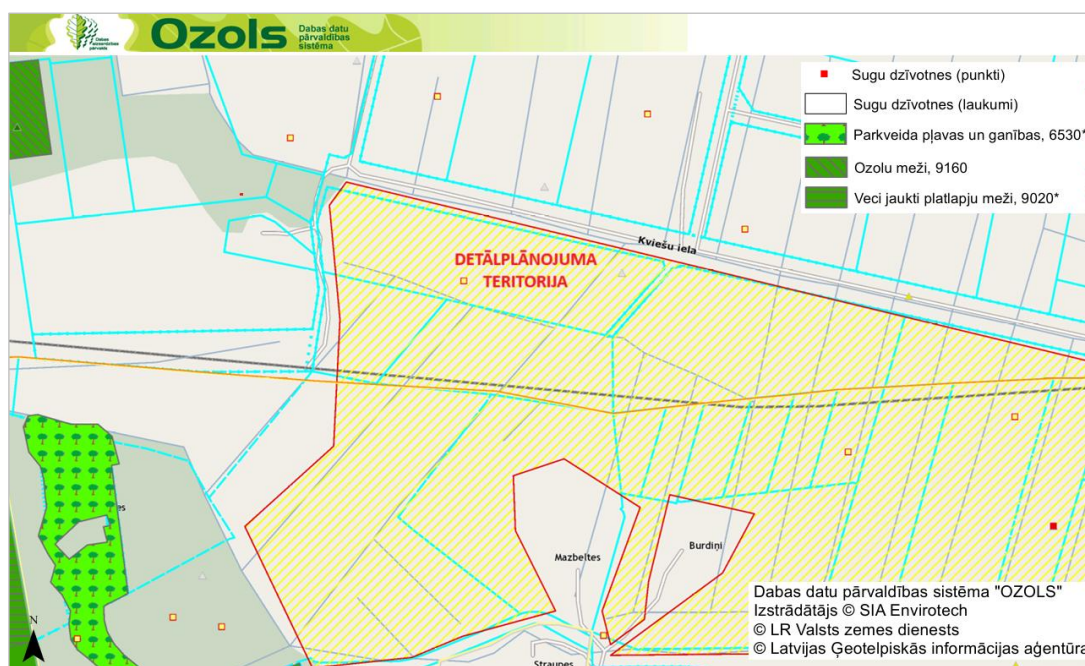
Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
1300 023 0015	Kviešu iela	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība
1300 023 0803	Kviešu iela 10, Jūrmala	fiziska persona
1300 023 0802	Kviešu iela 12, Jūrmala	fiziska persona

Detālpārvaldes teritorijai ir neregulāra forma.

Detālpārvaldes teritorijas reljefs ir līdzens ar lēzenu kritumu virzienā no rietumiem uz austrumiem. Detālpārvaldes teritorijas rietumu daļā maksimālā virsmas augstumatzieme – 2.99 metri v.j.l., austrumu daļā minimālā virsmas augstumatzieme – 0.93 metri v.j.l..

Detālpārvaldes teritorijā neatrodas dižkoki, alejas un citas ainavas saglabāšanai nozīmīgas vērtības.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2025. gada 19. maijā pieejamo informāciju Detālpārvaldes teritorijā neatrodas īpaši aizsargājami biotopi un/vai īpaši aizsargājamās dabas teritorijas. Detālpārvaldes teritorijā atrodas īpaši aizsargājamās putnu sugas – griezes, dzīvotne. Detālpārvaldes teritorijai tuvākie Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājami biotopi *Parkveida pļavas un ganības, 6530** un *Ozolu meži, 9160** atrodas apmēram 350 metru attālumā (skatīt 2. attēls).



2. attēls. 19.05.2025. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas “OZOLS”.

Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>.

Detālpārvaldes izstrādes ietvaros ir sagatavots Sertificēta sugu un biotopu jomas eksperta atzinums par dzīvojamo māju būvniecības iespējamo ietekmi uz Latvijā īpaši aizsargājamām putnu sugām. Detālpārvaldes teritorijas apsekošanas laikā vokalizējošs griezes tēviņš Detālpārvaldes teritorijā konstatēts 2025. gada 7. jūnijā – mitrā ieplakā ar augstu lakstaugu veģetāciju ar krūmu apaugumu aizaugušas ūdensnotekas tuvumā. Veicot Detālpārvaldes teritorijas atkārtotu apsekošanu naktī no 2025. gada 14. uz 15. jūniju grieze Detālpārvaldes teritorijā netika konstatēta. Tiešā

Detālplānojuma teritorijas tuvumā, koku un krūmu apauguma joslā gar Kviešu ielu 2025. gada 7. jūnijā ir konstatēts brūnās čakstes *Lanius collurio* tēviņš ligzdošanai piemērotā biotopā. Detālplānojuma teritorijā esošās dzīvotnes ir piemērotas šo sugu ligzdošanai. Atbilstoši Sertificēta sugu un biotopu jomas eksperta atzinums par dzīvojamo māju būvniecības iespējamo ietekmi uz Latvijā īpaši aizsargājamām putnu sugām - *dzīvojamo māju būvniecības, vienota ceļu un inženiertīklu kopuma izveide neatgriezeniski iznīcinās konstatēto īpaši aizsargājamo putnu sugu dzīvotnes. Tomēr turpinoties teritorijas neapsaimniekošanai, laika gaitā pieaugot koku un krūmu projektīvajam segumam, Detālplānojuma teritorijā esošās dzīvotnes jebkurā gadījumā klūtu konstatēto putnu sugu ligzdošanai nepiemērotas.*

Detālplānojuma teritorijas zemsedzē bieži sastopamas ekspansīvas sugas: slotiņu ciesa *Calamagrostis epigeios* un meža suņburkšķis *Anthriscus sylvestris*, un invazīva suga Kanādas zeltgalvīte *Solidago canadensis*.

Detālplānojuma teritorija ir no kokiem brīva.

Detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods 0101).

Detālplānojuma teritorijā ilgstoši nav veikta ar lauksaimniecību saistīta teritorijas izmantošana – laika posmā kopš 2003. gada līdz 2023. gadam vietām ir notikusi Detālplānojuma teritorijas aizaugšana ar krūmiem (skatīt 3. attēls).



3. attēls. Izkopējums no 2. cikla Ortofotokartes (26.04.2003) un 8. cikla Ortofotokartes (06.05.2023).

Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras iekšējais karšu pārliks⁷

⁷ Pieejams: <https://kartes.lgia.gov.lv/?x=309205.12&y=474475.72&zoom=9&basemap=topokarte>

Detālplānojuma teritorija nav apbūvēta.

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2025. gada 3. janvāra nosacījumiem Nr. Z-1-9.3/19 detālplānojuma izstrādei un meliorācijas digitālā kadastra datiem Detālplānojuma teritorijas austrumu daļa atrodas meliorācijas objekta Jāņupītes polderis, 1989. gads, arhīva šifrs 6836, teritorijā. Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas būves:

- koplietošanas ūdensnotekas, meliorācijas kadastra kodi 38152:K:2 un 38152:K:55;
- susinātājgrāvji, meliorācijas kadastra kodi 38152:25, 38152:13 un 38152:53 (skatīt 4. attēls).



4. attēls. Izkopējums no VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas.
Informācija iegūta 19.05.2025.

Atbilstoši Valsts zemes dienesta kadastrs.lv pieejamajai informācijai Detālplānojuma teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

2. 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 kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	4.2767 ha	7312070101	01.02.2025.
dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3754 ha	8317010100	01.02.2025.
pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3754 ha	8317020100	01.02.2025.
lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3754 ha	8317030100	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovati	0.2901 ha	7312050603	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju	0.0018 ha	7312050201	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko skaru tīklu gaisvadu līniju	0.1171 ha	7312040200	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovati	0.1523 ha	7312050602	01.02.2025.

Nosaukums	Platība	Apgrūtinājuma kods	Reģistrācijas datums
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	4.0241 ha	7311010300	01.02.2025.

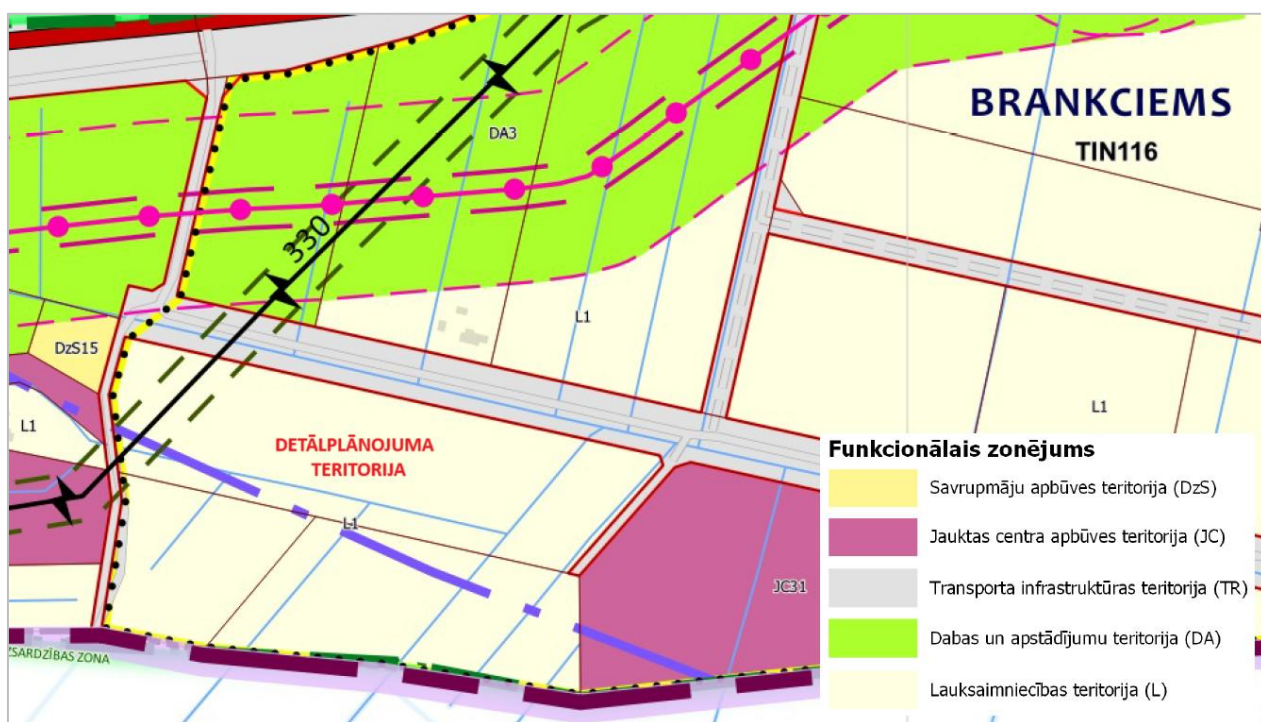
Detālplānojuma teritoriju šķērso augstsprieguma elektrolīnija. Detālplānojuma teritorijas rietumu daļai pieguļošajā sarkano līniju posmā, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 1300 023 0015, atrodas zemsprieguma elektrokabelis (inženierkomunikācijas attēlotas Topogrāfiskajā plānā, kas pieejams Detālplānojuma 2. sējumā sadaļā "Citi materiāli").

Pašreizējā situācijā iebrauktuve Detālplānojuma teritorijā nav izbūvēta.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajai Kviešu ielai ir garants segums. Kviešu iela ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas funkcionālajā zonā Lauksaimniecības teritorija (L1) un teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Jāņupītes poldera teritorija (TIN116) (5. attēls). Detālplānojuma teritorija atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā.



5. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskā daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi un aprobežojumi".

Teritorijas plānojuma TIAN 2309. punkts nosaka, ka *Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.*

3. tabula. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabulā atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā L1 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā L1 Detālplānojuma risinājumos detalizētā izmantošana Detālplānojuma teritorijai
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	- Viensētu apbūve (11004); - Lauksaimnieciska izmantošana (22001).	- Viensētu apbūve (11004); - Lauksaimnieciska izmantošana (22001).
Teritorijas papildizmantošanas veidi	- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010); - Inženiertehniskā infrastruktūra (14001); - Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas; - Noliktavu apbūve (14004); - Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006); - Ūdenssaimnieciska izmantošana (23001).	netiek noteikti
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m²)	5000 m²	5000 m²
Maksimālais apbūves blīvums	12 %	12 %
Apbūves augstums	12 metri	dzīvojamās apbūves augstums – 10 metri (noteikts atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 3. pielikumam, ņemot vērā Teritorijas plānojuma TIAN 81. punktu, kas nosaka, ka teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēku stāvu skaits ir divi stāvi) palīgēkas augstums – 7 metri
Maksimālā apbūves intensitāte	31 %	24 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	63 %	63 %
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)	līdz 2 stāviem (atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 81. punktam teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēku stāvu skaits ir divi stāvi)

Teritorijas plānojuma TIAN 2383. punkts nosaka, ka Jāņupītes poldera teritorija TIN116 ir ierīkota poldera daļa, kas no augstajiem ūdens līmeņiem Lielupē ir pasargāta ar nepārplūstošiem aizsargdambjiem, bet hidrotehnisko būvju avārijas gadījumā ir arī plūdu riska teritorija.

Teritorijas plānojuma TIAN 2386. punkts nosaka, ka *detālplānojuma un lokālplānojuma risinājumi saskaņojami ar Mārupes novada pašvaldību, ņemot vērā Mārupes novada teritorijā esošās Jāņupītes poldera daļas esošo un plānoto izmantošanu, kā arī atbildīgo valsts institūciju, ja poldera hidrotehnisko būvju uzturēšanu un apsaimniekošanu nenodrošina Jūrmalas pilsētas pašvaldība vai Mārupes novada pašvaldība.*

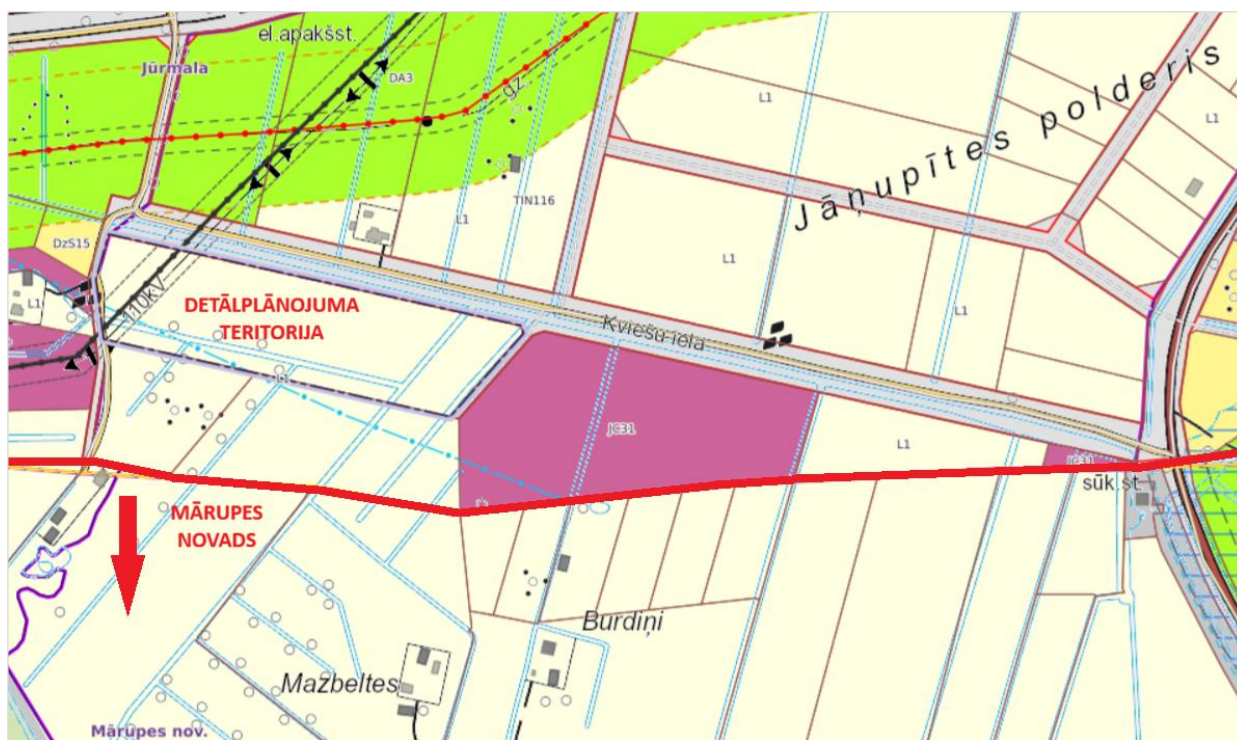
Saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojumu (apstiprināts ar Babītes novada domes 2020. gada 22. janvāra lēmumu "Par Babītes novada teritorijas plānojuma un Vides pārskata gala

redakcijas aptiprināšanu” (protokols Nr.2. 11.§)⁸ Mārupes novada teritorijā Jāņupītes poldera teritorijai noteikts funkcionālais zonējums *Lauksaimniecības teritorija* (skatīt 6. attēls) un tā atrodas Teritorijā ar īpašiem noteikumiem - *Plūdu riska teritorija aizsargdambju avārijas gadījumā (1% applūduma varbūtība) (TIN11)*.

Babītes novada teritorijas plānojuma TIAN 4.11.1.2. apakšnodaļā noteikti teritorijas galvenie izmantošanas veidi funkcionālajā zonā Lauksaimniecības teritorija (L) - viensētu apbūve (11004); lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003); lauksaimnieciska izmantošana (22001); labiekārtota publiskā ārtelpa (24001); publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002); ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

Babītes novada teritorijas plānojuma TIAN 726. punkts nosaka, *ja tiek plānota apbūve plūdu riska teritorijās, kas neatrodas ūdensobjektu aizsargjoslās, Pašvaldība ir tiesīga noteikt kompleksus pretplūdu pasākumus, ņemot vērā polderu aizsargdambju un sūkņu staciju tehniskās pārbaudes rezultātus:*

- *veikt teritorijas pacelšanu (uzbēršanu) virs maksimālās plūdu augstuma atzīmes, minimālo dzīvojamās mājas grīdas nulles atzīmi paredzot ne mazāku kā 0,00=+2,55 LAS 2000,5;*
- *veikt meliorācijas sistēmu pārkārtošanu vai rekonstrukciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.*



6. attēls. Izkopējums no ģeoportāla geolatvija.lv, Jūrmalas valstspilsētas un Mārupes novada funkcionālais zonējums.

Ar Mārupes novada pašvaldības 2022. gada 27. aprīļa lēmumu Nr. 18 “Par Mārupes novada Teritorijas plānojuma 2024.-2036. gadam izstrādi” tika uzsākta jauna Mārupes novada teritorijas plānojuma izstrāde. Atbilstoši izstrādes stadijā esošajam Mārupes novada teritorijas plānojumam⁹ ziemeļu virzienā no Detālpilnojumā teritorijas, Mārupes novadā ietilpstošajām zemes vienībām tiek

⁸ Turpmāk tekstā – Babītes novada teritorijas plānojums

⁹ Pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_23783

plānots noteikt funkcionālo zonējumu Lauksaimniecības teritorija (L2), kur kā viens no teritorijas galvenajiem izmantošanas veidiem tiek saglabāts - *viensētu apbūve (11004)*.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts, ievērojot zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības un Noteikumu Nr. 628 46.2.1. apakšpunkta un 140. punkta prasības.

Detālplānojuma risinājumi paredz Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu astoņās zemes vienībās (jaunveidojamas zemes vienības attēlotas Detālplānojuma Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana" un "Zemes ierīcības projekts"). Projektējamo zemes vienību platības ir robežās no 5011 m² līdz 6384 m² un atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 2318. punkta prasībām, kurā noteikts, ka minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība indeksētajā funkcionālajā zonā Lauksaimniecības teritorija (L1) ir 5000 m².

2.2. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Detālplānojuma projekta Grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānota izmantošana" uzrādīta *dzīvojamās apbūves izvietojuma zona* jaunveidojamajās zemes vienībās.

Apbūves izvietojuma zona noteikta:

- ņemot vērā ekspluatācijas aizsargjoslas teritoriju gar elektriskajiem tīkliem. Detālplānojuma teritoriju šķērso augstsprieguma elektrolīnija ar nominālo spriegumu 110 kilovati un augstsprieguma elektrolīnija ar nominālo spriegumu 330 kilovati. *Aizsargjoslu likuma* 16. panta 2. punkts nosaka, ka aizsargjoslu gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos veido zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai: gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 110 kilovoltu — 7 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas; gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu 330 kilovoltu — 12 metru attālumā no malējiem vadiem uz ārpusi no līnijas;
- ņemot vērā Detālplānojuma teritorijā esošo koplietošanas ūdensnoteku un susinātājgrāvjus - apbūves līnija noteikta 3 metru attālumā no grāvja augšējās malas (krotes). Teritorijas plānojuma TIAN 21.2. apakšpunkts nosaka, ka *gar grāvjiem un kolektoriem apbūves teritorijās, ārpus Transporta infrastruktūras teritorijas*, jānodrošina neapbūvēta 3 m plata josla no grāvja augšējās malas (krotes) vai kolektora ārējās malas, abās pusēs, nodrošinot tiem piebraukšanu;
- būvlaide, kas noteikta 6 metru attālumā no Kviešu ielas sarkanajām līnijām Detālplānojuma teritorijas ziemeļu un rietumu daļā, un 13 metru attālumā no Kviešu ielas sarkanajām līnijām Detālplānojuma teritorijas austrumu daļā;
- apbūves līnijas, kas noteikta 4 metru attālumā no zemes vienības robežas. Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumi Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieta ne tuvāk kā 4 metrus no zemes vienības robežas. Šo attālumu var samazināt,

ja netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā un ir saņemta blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums;

- lai mazinātu negatīvo ietekmi uz aizsargājamo putnu sugām, dzīvojamā apbūve jaunveidojamās zemes vienībās no Nr. 3 līdz Nr. 8 izvietojama 35 metru zonā no Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā noteiktās būvlaides.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2319. punktam jaunizveidotajā zemes vienībā atļauts izvietot vienu dzīvojamo ēku ar palīgēkām.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi un apbūves parametri jaunveidojamajām zemes vienībām noteikti atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām (skatīt 3. tabulu).

Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi.

Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

2.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS MĒRĶIS

Priekšlikums jaunveidojamo zemes vienību nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanai, veidots saskaņā ar Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība".

Detālplānojuma risinājumi jaunveidojamajām zemes vienībām paredz noteikt divus nekustamā īpašuma lietošanas mērķus – jaunveidojamo zemes vienību daļai, kur paredzēta dzīvojamā apbūve, nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601), pārējā jaunveidojamo zemes vienību teritorijā saglabājams nekustamā īpašuma lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (0101) (skatīt Detālplānojuma Grafiskās daļas materiālu "Adresācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa priekšlikums"). Detālplānojuma risinājumi paredz, ka 58% no Detālplānojuma teritorijas tiks saglabāts esošais īpašuma lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (0101).

2.4. 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 ievērojot konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā.

Jaunveidojamajās zemes vienībās, gar Kviešu ielu ieteicams veidot stādījumu joslas ar krūmiem vai kokiem, tādā veidā samazinot putekļu izplatību no ielas līdz dzīvojamajai apbūvei.

Gar grāvjiem ieteicams saglabāt vai veidot dabiskas zālāju un krūmāju joslas, kas stabilizē grāvju krastus un uzlabo bioloģisko daudzveidību.

Jaunveidojamo zemes vienību daļā, kur tiek saglabāta lauksaimnieciskā izmantošana, ieteicams izvairīties no blīviem un augstiem koku stādījumiem, tādā veidā saglabājot teritorijai raksturīgo pļavas ainavu.

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

2.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Kviešu 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. Transportlīdzekļu piebraukšanu jaunveidojamajām zemes vienībām paredzēta no Kviešu ielas.

Iebrauktuves jaunveidojamām zemes vienībām Nr. 1 un Nr. 2 projektējamas no rietumu puses. Jaunveidojamajām zemes vienībām no Nr. 3 līdz Nr. 8 iebrauktuves veidojamas no ziemeļu puses, koplietošanas ūdensnotekā MK kods 38152:K:10 izbūvējot 3 caurtekas.

Orientējošs pievadceļu izvietojums grafiski attēlots Detālplānojuma projekta Grafiskā daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana". Pievadceļu izvietojums precizējams būvprojektā.

Nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas jaunveidojamo zemes vienību iekšienē.

2.6. VIDES RISKU IZVĒRTĒJUMS

TROKSNIS

Detālplānojuma teritorija atrodas 230 metru attālumā no autoceļa A10 Rīga – Ventspils. Saskaņā ar AS "Latvijas Valsts ceļi" izstrādātajām trokšņa līmeņa rādītāju kartēm autoceļam A10 Rīga – Ventspils¹⁰ Detālplānojuma teritorijā netiek pārsniegti Ministru kabineta 2014. gada 7. janvāra noteikumos Nr. 16 "Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība" noteiktie vides trokšņa robežlielumi individuālo (savrupmāju, mazstāvu un viensētu) apbūvei. Citi iespējamie trokšņa avoti Detālplānojuma teritorijas tuvumā neatrodas.

SMAKAS

Detālplānojuma teritorijas apsekošanas laikā (2025. gada jūlijs) smaku un putekļu piesārņojums netika novērots. Teritorijas tiešā tuvumā neatrodas ražošanas, lauksaimniecības vai citi objekti, kas varētu būt potenciāli smaku avoti.

Potenciālu putekļu piesārņojumu Detālplānojuma teritorija var radīt Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Kviešu iela, kurai ir grants segums. Šāda piesārņojum varbūtība ir minimāla, jo satiksmes plūsma pa Kvieši ielu ir neliela. Lai mazinātu iespējamo putekļu piesārņojumu gar jaunveidojamo zemes vienību ziemeļu robežu ieteicams veidot krūmu un/vai koku stādījumus.

APPLŪŠANAS RISKA IZVĒRTĒJUMS UN RISINĀJUMI TO MAZINĀŠANAI

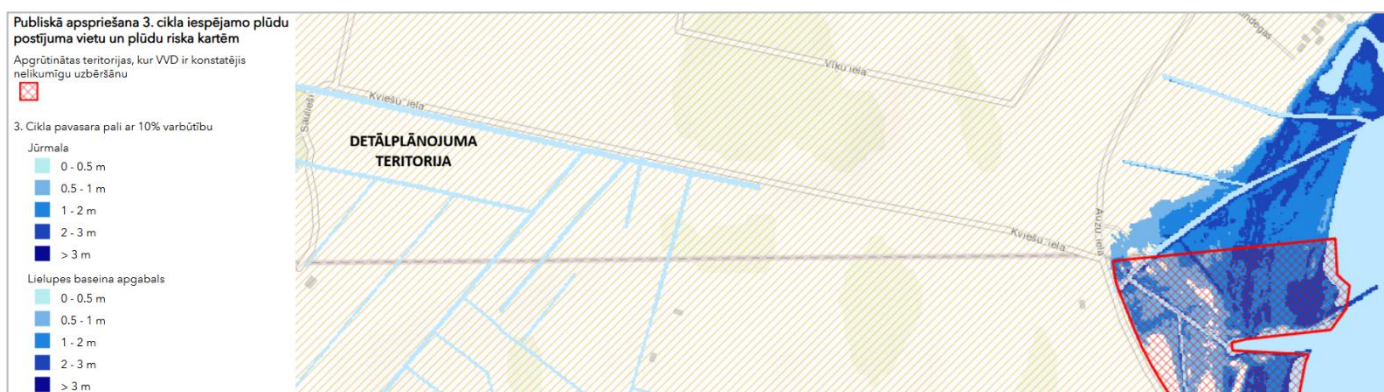
Nemot vērā, ka ziemeļu virzienā, apmēram 100 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas atrodas Mārupes novadā ietilpstošās Jāņupītes poldera teritorijas, kuras saskaņā ar Babītes novada teritorijas plānojumu atrodas Teritorijā ar īpašiem noteikumiem - *Plūdu riska teritorija aizsargdambju avārijas gadījumā (1% applūduma varbūtība) (TIN11)* var apgalvot, ka arī Detālplānojuma teritorijā pastāv 1% applūduma varbūtība aizsargdambju avārijas gadījumā. Jāņem vērā, ka saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmā pieejamo informāciju ir veikta Valsts meliorācijas sistēmas Jāņupītes poldera sūkņu stacijas pārbūve (būvniecības lietas Nr. BIS-BL-749608-10462 un Nr. BIS-BL-656477-19779). Sūkņu stacijas pārbūve veikta, lai nodrošinātu ūdens novadīšanas spējas, uzlabojot ūdens

¹⁰ Avots: <https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/>

novadīšanas infrastruktūru, un mazinātu plūdu ietekmi uz apkārtni, tajā skaitā cilvēka apdzīvoto teritoriju. Sūkņu stacijas tiek pārbūvēta un modernizēta atbilstoši mūsdienu prasībām.¹¹

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Meliorācijas kadastra informācijas sistēmā 2025. gada 6. janvārī pieejamo informāciju Jāņupītes poldera pārplūšanas robežas augstumatzīme ir 2.3 metri v.j.l.. Ņemot vērā, ka jaunizveidojamo zemes vienību Nr. 1 un Nr. 2 virsmas augstumatzīmes ir virs 2.3 metriem v.j.l. to applūšanas netiek prognozēta, parējās jaunizveidojamās zemes vienībās, izvietojot dzīvojamo apbūvi zem tās nepieciešams veikt teritorijas pacelšanu (uzbēršanu) virs maksimālās plūdu augstuma atzīmes, minimālo dzīvojamās mājas grīdas nulles atzīmi paredzot ne mazāku kā 0,00=+2,45 LAS 2000,5.

Saskaņā ar Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra 3. cikla iespējamo plūdu postījumu un plūdu riska kartēm, kas nodotas publiskajai apspriešanai, Detālplānojuma teritorija neatrodas plūdu riska teritorijā (skatīt 7. attēls).



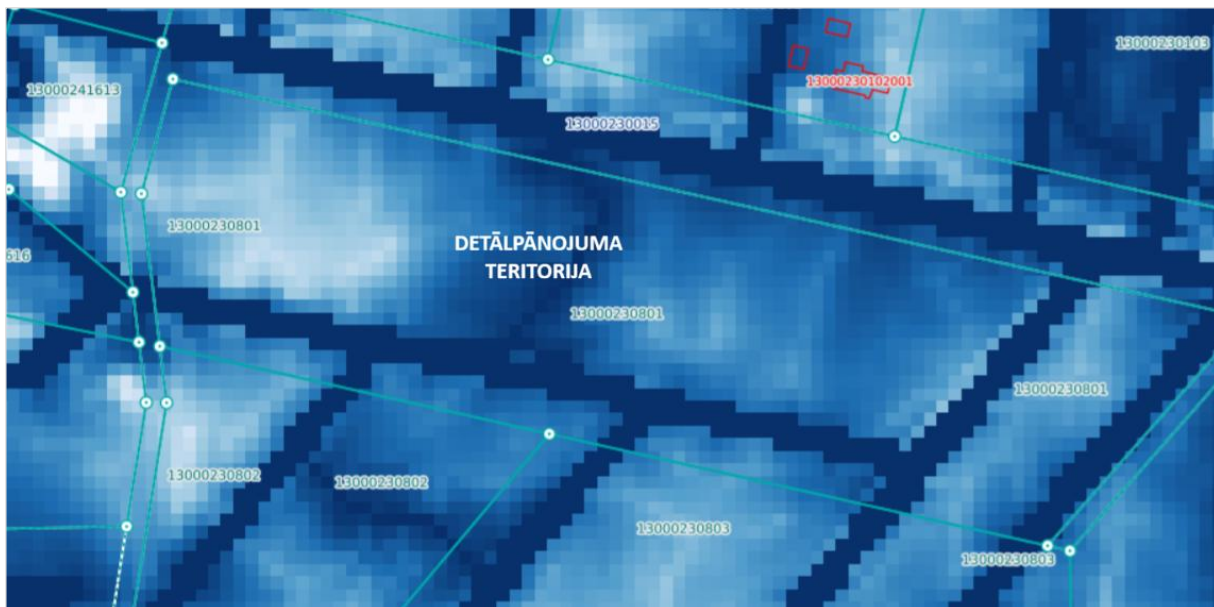
7. attēls. Izkopējums no Publiskajā apspriešanā esošajām 3. cikla iespējamo plūdu postījumu vietu un plūdu riska kartes.

Pieejama: <https://geodata.lvgmc.lv/portal/apps/webappviewer/index.html?id=a839a85baa14464d95b1523800dcee7d>

GRUNTSŪDENĪ

Ņemot vērā Detālplānojuma teritorijā esošo paaugstināto gruntsūdens līmeni, potenciālie vides riski, veicot Detālplānojuma risinājumu realizēšanu, saistīti ar decentralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu izbūvi. Saskaņā ar AS “Latvijas Valsts meži” LVM GEO portālā pieejamajiem kartogrāfiskajiem datiem, Detālplānojuma teritorijas centrālajā un austrumu daļā ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, kas 8. attēlā attēlots ar tumšāku zilas krāsas toni (skatīt 8. attēls).

¹¹ Avots: <https://www.zmni.lv/2025/11/28/pludu-risku-mazinasana-babites-ezera-poldera-teritorija/>



8. attēls. Gruntsūdens līmenis¹².

Detālpārplānojuma teritorijas tuvumā nav izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli, tādēļ sadzīves notekūdeņu novadīšana risināma, izbūvējot lokālās bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtās vai hermētiski izolētus krājrezervuārus, katrai dzīvojamajai ēkai atsevišķi.

Būtiskākais vides risks hermētiski izolētu krājrezervuāru ekspluatācijas laikā ir to pārplūde, kas var radīt grunts piesārņojumu, kā arī piesārņojuma nokļūšanu lokālajās ūdens ieguves vietās un esošajos/plānotajos grāvjos.

Izvēloties lokālās bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, attīrīto ūdeņu sūcināšanas gadījumā pirms būvniecības uzsākšanas nepieciešams izvērtēt faktisko gruntsūdens līmeni. Pastāv iespēja attīrītos ūdeņus novadīt ielas grāvjos un aizvadīt tos uz pieguļošo meliorācijas sistēmu.

Decentralizētās kanalizācijas sistēmas īpašnieks ir atbildīgs par sistēmas atbilstošu ekspluatāciju atbilstoši vides aizsardzības prasībām, apsaimniekošanu un reģistrēšanu saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

Izbūvējot individuālas ūdens ieguves spici, ieteicams ievērot vismaz 10 metru attālumu no bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārtām vai krājrezervuāriem, kas pārplūdes gadījumā samazinātu risku neattīrītiem notekūdeņiem nonākt ūdens ieguves vietā.

Plānotais decentralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumu apjoms nav uzskatāms par būtisku vides slodzi. Detālpārplānojuma teritorijas turpmākā attīstība ir pieļaujama, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības un nodrošinot atbilstošu inženiertehnisko risinājumu izbūvi un ekspluatāciju.

2.7. IETEKME UZ DABAS VĒRTĪBĀM

Saskaņā ar Sertificēta sugu un biotopu jomas eksperta atzinumu par dzīvojamo māju būvniecības iespējamo ietekmi uz Latvijā īpaši aizsargājamām putnu sugām, veicot Detālpārplānojuma teritorijas sadalīšanu un dzīvojamo māju būvniecību potenciāli tiks iznīcināta griezies un brūnās čakstes ligzdošanai piemērotas dzīvotnes platība.

¹² Izkopējums no AS "Latvijas Valsts meži" LVM GEO portāla kartes materiālu Gruntsūdens dziļuma modelis 10h.

Detālplānojuma teritorijā esošie apstākļi, kādreizējās lauksaimniecībā izmantojamās zemes (iespējams, kultivēta zālāja) ilgstošas neapsaimniekošanas rezultātā, šobrīd ir uzskatāmi par griezes ligzdošanai piemērotiem. Kā griežu ligzdošanu negatīvi ietekmējoši faktori ir uzskatāma Detālplānojuma teritorijas pakāpeniska aizaugšana ar kokiem un krūmiem, invazīvo un ekspansīvo augu sugu sastopamība, daļēja Detālplānojuma teritorijas uzaršana un nofrēzēšana.

Brūnās čakstes ligzdošanas apstākļi Detālplānojuma teritorijā ir uzskatāmi par optimāliem. Pakāpeniska teritorijas aizaugšana ar kokiem un krūmiem līdz zināmam projektīvajam segumam var potenciāli pozitīvi ietekmēt brūno čakstu ligzdošanas un barošanās apstākļus. Dažādās augsti urbanizētās, degradētās teritorijās (pamestas mazdārziņu teritorijas, pamestas un aizaugošas kādreizējās industriālās teritorijas u.c.) brūnās čakstes var ligzdot augstā blīvumā, tomēr šādu antropogēni ietekmētu biotopu aizsardzība nav uzskatāma par prioritāru sugas aizsardzības nodrošināšanai.

Dzīvojamo māju būvniecības un inženiertīklu kopuma izveide neatgriezeniski iznīcinās konstatēto īpaši aizsargājamo putnu sugu dzīvotnes. **Tomēr turpinoties teritorijas neapsaimniekošanai, laika gaitā pieaugot koku un krūmu projektīvajam segumam, Detālplānojuma teritorijā esošās dzīvotnes jebkurā gadījumā kļūtu konstatēto putnu sugu ligzdošanai nepiemērotas.**

Lokālā mērogā ietekme uz īpaši aizsargājamo putnu sugu ligzdošanas un barošanās apstākļiem ir vērtējama kā būtiski negatīva, tomēr **nacionālā mērogā, sugu ligzdošanai piemērota biotopa platības samazinājums uzskatāms par nebūtisku.**

Veicot Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu un dzīvojamo māju būvniecību, Detālplānojuma teritorijā tiks iznīcināta daļa (aptuveni 4,3 ha) no Datu dabas pārvaldes sistēmā "OZOLS" reģistrētās griezes dzīvotnes ar kopējo platību aptuveni 50 ha platībā. Griezes dzīvotnes Detālplānojuma teritorijā pašreizējā apsaimniekošana nav uzskatāma par sugai optimālu, lielāko daļu no griezes dzīvotnes teritorijas veido ilgstoši neapsaimniekotas kādreizējo kultivēto zālāju teritorijas, kas pakāpeniski aizaug ar krūmiem.

Apmēram 100 metru attālumā no Detālplānojuma teritorijas atrodas Latvijā īpaši aizsargājama dabas teritorija Ķemeru Nacionālais parks. Tā kā paredzētā darbība tiek plānota ārpus Ķemeru Nacionālā parka teritorijas, Ķemeru Nacionālā parka teritorijā nesamazināsies griezes dzīvotnes platība un sugas populācijas blīvums. Nav sagaidāma griezes dzīvotnes fragmentācijas būtiska palielināšanās, traucējuma palielināšanās, nepieaug griezes dzīvotnes izolētība, būtiski nesamazināsies sugas dzīvotnes kvalitāte.

2.8. 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).

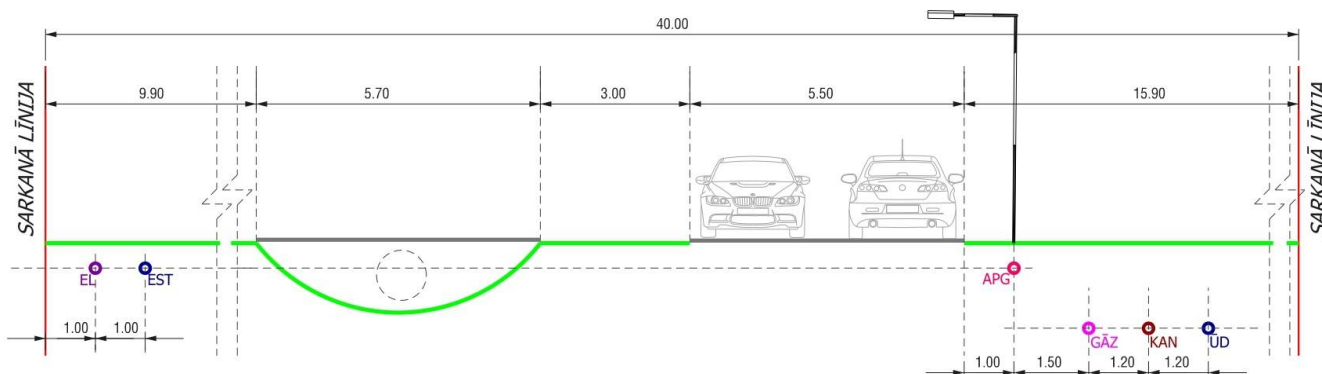
Plānojuma Grafiskās daļas kartē „Teritorijas plānotā izmantošana” un “Zemes ierīcības projekts” atspoguļotas esošās aizsargjoslas.

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

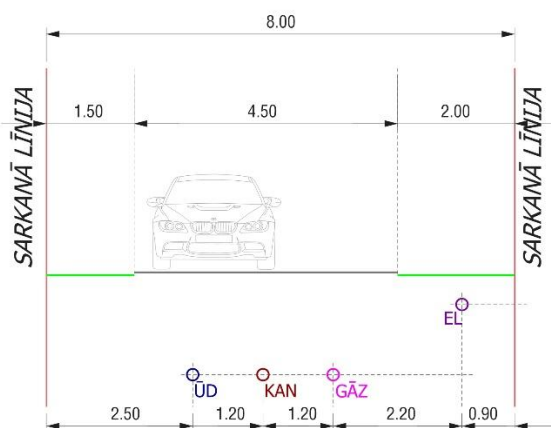
2.9. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumi Detālpārplānojuma teritorijā precizējami turpmākās projektēšanas gaitā, izstrādājot konkrēto tehnisko risinājumu būvprojektus. Ēku inženierapgādei atļauts izmantot esošos un plānotos inženierkomunikāciju koridorus, izstrādājot inženierkomunikāciju attīstības projektus un ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

Orientējošs perspektīvais inženierkomunikāciju izvietojums Kviešu ielas sarkanajās līnijās attēlots 9. attēlā un 10. attēlā.



9. attēls. Kviešu ielas šķērsprofils (40 metru platas sarkanās līnijas) ar perspektīvajām inženierkomunikācijām.



10. attēls. Kviešu ielas šķērsprofils (8 metrus platas sarkanās līnijas) ar perspektīvajām inženierkomunikācijām

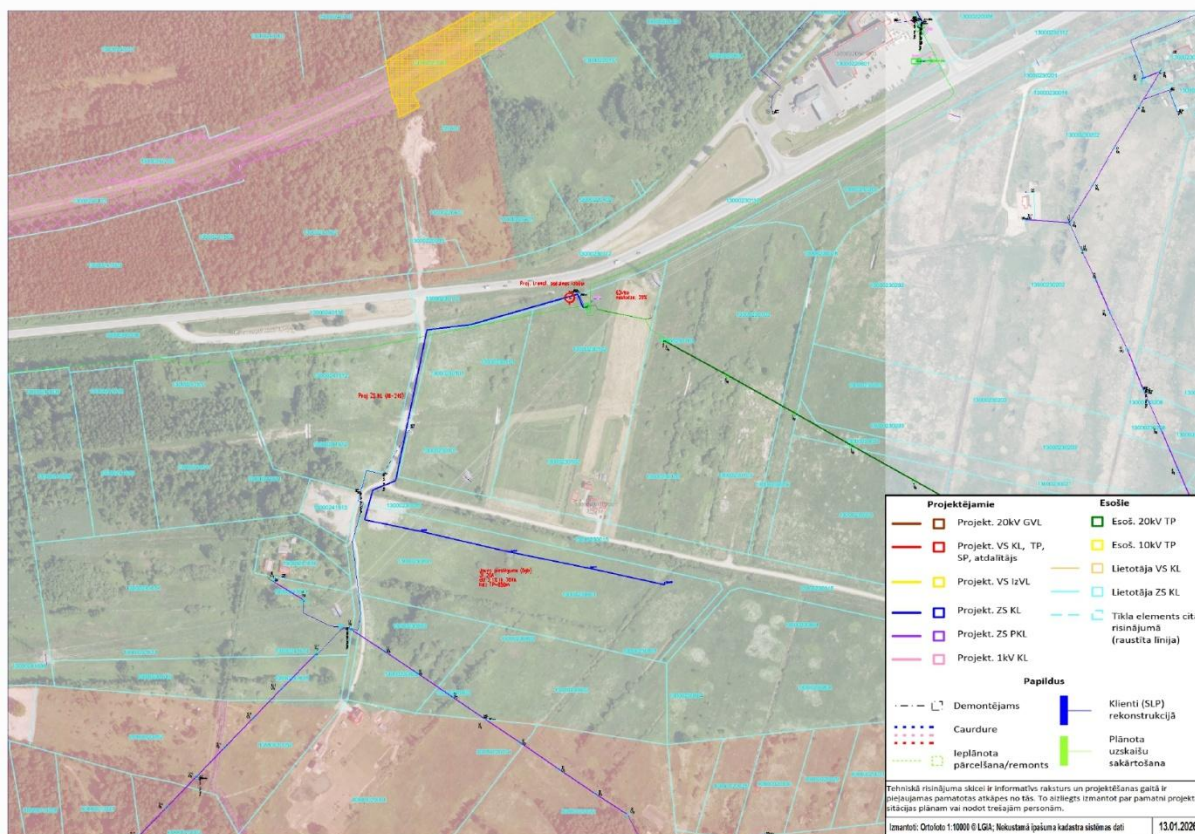
ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā 2024. gada 27. decembrī sniegtajiem nosacījumiem detālplānojuma aptverošajā teritorijā *neatrodas* AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisēs). Detālplānojuma teritoriju šķērso augstsprieguma elektrolīnija (inženierkomunikācijas attēlotas Topogrāfiskajā plānā, kas pieejams Detālplānojuma 2. sējumā sadaļā "Citi materiāli"). Esošajiem elektroapgādes tīkliem noteiktas aizsargjoslas saskaņā ar *Aizsargjoslu likumu*.

2026. gada 13. janvārī AS “Sadales tīkls” izsniedzis tehniskos noteikumus Nr. 100399268 *Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības*. Tehniskie noteikumi izsniegti 8 jaunu elektroapgādes pieslēgumu ierīkošanai. Perspektīvā plānotā elektroenerģijas patērētāju slodze vienam īpašumam ir 12.87 kW. Kopējā plānotā elektroenerģijas slodze detālplānojuma teritorijā veido 102.96 kW

(12.87 kW x 8). Pie trīsfāžu elektroapgādes ar spriegumu 400/230 V un jaudas koeficientu $\cos \varphi \approx 0,9$ šī jauda atbilst aptuveni 160 A strāvai.

Detālplānojuma teritorijas elektroapgādes nodrošināšanai paredzēta 0,4 kV elektropārvades kabeļlīnijas izbūve no tuvākās pieslēguma vietas (TP(T21265)). Plānots izbūvēt 0,4 kV elektropārvades kabeļlīnijas Kviešu ielas sarkanajās līnijās, sadales skapjus, kā arī elektroapgādes abonentkabeļlīnijas līdz patērētājiem (skatīt 11. attēls). Konkrētie elektrotīklu izbūves tehniskie risinājumi, kabeļu trases, jaudas sadales un iekārtu parametri tiks precizēti turpmākajā būvniecības procesā, izstrādājot būvprojektus, atbilstoši AS “Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.



11. attēls. Izkopējums no AS “Sadales tīkls” 13.01.2026. tehniskajiem noteikumiem Nr. 100399268
Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības

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).

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

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

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

Energētikas 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. Energētikas 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".

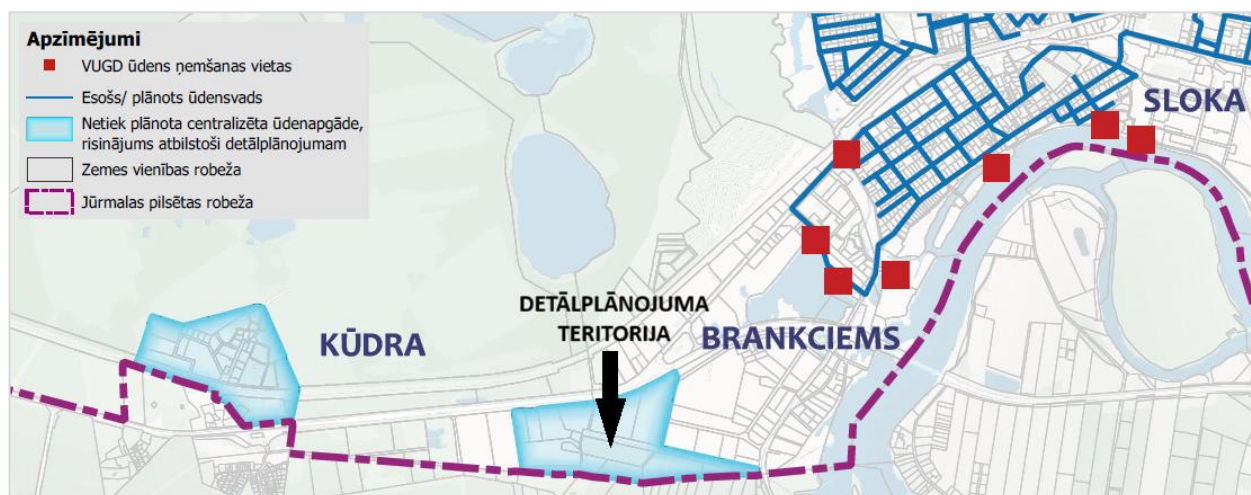
9. attēlā uzrādīts orientējošs perspektīvais ielu apgaismojums Kviešu ielas sarkano līniju posmā. Ņemot vērā, ka Kviešu iela ir pašvaldības ielas, Detālplānojuma teritorijas īpašniekam nevar uzlikt par pienākumu izbūvēt ielu apgaismojumu Kviešu ielā.

ŪDENSAPGĀDE

Atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem Detālplānojuma teritorijā varētu dzīvot 8 mājsaimniecības, attiecīgi potenciālais iedzīvotāju skaits varētu būt 28 personas (vidējais iedzīvotāju skaits Jūrmalā vienā mājsaimniecībā ir 2,36 personas. Pieņemot, ka vienā mājsaimniecībā varētu dzīvot 3 - 4 personas, aprēķina risinājumos tiek pieņemts vidējais rādītājs - 3,5 personas uz mājsaimniecību). Viens cilvēks sadzīves vajadzībām diennakts laikā patērē no 100 līdz 300 litriem ūdens, attiecīgi vidējais ūdens patēriņš būtu no 2.8 m³/dn līdz 8.4 m³/dn, kas ir no 0.12 m³/h līdz 0.35 m³/h.

Saskaņā ar SIA "Jūrmalas ūdens" 2025. gada 3. janvāra nosacījumiem Nr. 14-1/24 Detālplānojuma teritorijas tuvumā pilsētas ūdensvada komunikācijas nav izbūvētas.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karti "Esošā un plānotā ūdensapgāde" Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas valstspilsētas daļā, kurā netiek plānota centralizēta ūdensapgāde, ūdensapgādes risinājumi nosakāmi detālplānojumā (skatīt 12. attēls). Detālplānojuma teritorijai tuvākie esošie ūdensapgādes tīkli atrodas Ventspils šosejas, Satiksmes ielas un Zivju ielas krustojumā (apmēram 2.2 km attālumā (pa gaisu mērot) no Detālplānojuma teritorijas). Ņemot vērā centralizēto ūdensapgādes tīklu atrašanās vietu, centralizētu ūdensapgādes tīklu izbūvei Detālplānojuma teritorijā nav tehniska un ekonomiska pamatojuma.



12. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Esošā un plānotā ūdensapgāde".

Ūdensapgāde jaunizveidotajās zemes vienībās nodrošināma lokāli. Teritorijas plānojuma TIAN 69. punkts nosaka, ka *lokālie ūdensapgādes risinājumi atļauti vietās, kur maģistrālie tīkli atrodas tālāk par vienu kvartālu no ēkas un pašvaldība nenodrošina ūdensapgādes tīklu ierīkošanu vismaz šādā attālumā.*

1. Lokāla centralizēta ūdensapgādes sistēma visā detālplānojuma teritorijā.

Kopējās centralizētās ūdensapgādes sistēmas ierīkošana Detālplānojuma teritorijā varētu izmaksāt apmēram 110 000 euro, izmaksas vienai dzīvojamai mājai varētu būt 13 250 euro.

4. tabula. Aptuvenas izmaksas centralizētas ūdensapgādes sistēmas izbūvei Detālplānojuma teritorijā.

inženierbūve	vienības izmaksas
artēziskais urbums	~7000 euro
ūdens sagatavošanas ēka un ar urbuma saistītas iekārtas	~15 000 euro

centralizētie ūdensapgādes tīkli (~420 metri) ierīkojami Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Kviešu ielas sarkano līniju posmā	~84 000 euro
kopā:	~106 000 euro

Papildus vērā ņemamas ietekmes :

- artēziskā urbuma izbūvei nepieciešams paredzēt atsevišķu zemes vienību, līdz ar to nav iespējams saglabāt plānoto dzīvojamo māju apbūves zemes vienību skaitu;
- artēziskajam urbumam nosaka aizsargjoslas ar ierobežojumiem, teritoriju nožogo pa stingrā režīma aizsargjoslu (10 m rādiuss);
- visas centralizētās ūdensapgādes sistēmas izmaksas sedz Detālplānojuma teritorijas esošais īpašnieks (attīstītājs).

2. Individuāla ūdensapgāde (spices vai dziļurbuma izbūve katrai dzīvojamai mājai)

Līdz brīdim, kad līdz Detālplānojuma teritorijai tiek izbūvēti centralizētie ūdensapgādes tīkli, kā pagaidu risinājums katrā apbūves zemes vienībā ūdensapgādes nodrošināšanai ierīkojama spice vai dziļurbums, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

Detālplānojuma teritorijā pazemes ūdeņu kvantitatīvais stāvoklis ir labs¹³, tāpat ķīmiskais stāvoklis arī ir vērtējams kā labs¹⁴, pazemes ūdeņu dabiskā aizsargātība teritorijā ir augsta¹⁵.

Detālplānojuma teritorijā pazemes ūdeņus var izmantot dzeramā ūdens ieguvei, ūdens resursi ir pietiekami.

Ierīkojot urbumus ūdens ieguvei, jāveic ūdens ķīmiskā analīze un, ja nepieciešams, jāplāno ūdens atdzelžošana. Urbuma ekspluatācijā jāievēro arī Aizsargjoslu likuma prasības, kas nosaka, ka ap visām ūdens ņemšanas vietām nosaka aizsargjoslas, izņēmumi ir urbumi, kurus saimniecībā vai dzeramā ūdens ieguvei izmanto savām vajadzībām individuālie (fiziska persona) ūdens lietotāji.

Individuālas ūdensapgādes izbūvi veic katras jaunizveidotās zemes vienības īpašnieks, paredzot risinājumus būvniecības dokumentācijā. Individuālās ūdensapgādes ierīkošanas izmaksas vienai dzīvojamai mājai varētu būt no ~2000 euro (spices ierīkošana) līdz ~3500 euro (dziļurbuma ierīkošana).

5. tabula. Vides riski un tos samazinošie pasākumi ierīkojot individuālu ūdensapgādi Detālplānojuma teritorijā.

vides riski	vides risku samazinoši pasākumi
▪ gruntsūdens piesārņojums (sekls urbums sasniedz pirmo ūdens nesējslāni, kas ir mazāk aizsargāts pret vides piesārņojumu); ▪ spice nedrīkst atrasties tuvu notekūdeņu izlaides vietai, jo nepareizas kanalizācijas sistēmas izbūves gadījumā var rasties noplūdes no notekūdeņu tvertnēm, kas var ietekmēt dzeramā ūdens kvalitāti;	▪ spices ierīkošanai nepieciešams izvēlēties vietu, kuras tuvumā vidē netiek novadīti notekūdeņi, to nokļūšana spicē nav iespējama; ▪ pēc spices ierīkošanas nepieciešams veikt ūdens analīzes, nepieciešamības gadījumā uzstāda filtrus, lai nodrošinātu dzeramā ūdens kvalitātes prasības.

¹³ Daugavas UBAAP 2022.-2027. gadam 3.7.2.a pielikums, Pieejams: https://videscentrs.lv/gmc.lv/files/Udens/UBA_2022_2027/Daugavas%20UBAP%202022-2027%20pielikumi/III%20nodalas%20pielikumi/3.7.2.a%20piel.%20Pazemes%20ude%20E2%88%9Eu%20kvantitatvais%20stavoklis.pdf

¹⁴ Daugavas UBAAP 2022.-2027. gadam 3.7.1.f pielikums, Pieejams: https://videscentrs.lv/gmc.lv/files/Udens/UBA_2022_2027/Daugavas%20UBAP%202022-2027%20pielikumi/III%20nodalas%20pielikumi/3.7.1.f%20piel.%20Pazemes%20udenu%20kimiskais%20stavoklis.pdf

¹⁵ Daugavas UBAAP 2022.-2027. gadam 4.B.6.b pielikums, Pieejams: https://videscentrs.lv/gmc.lv/files/Udens/UBA_2022_2027/Daugavas%20UBAP%202022-2027%20pielikumi/IV.B%20nodalas%20pielikumi/4.B.6.b%20piel.%20Spiedienudenu%20dabiska%20aizsargatiba.pdf

5. tabula. Vides riski un tos samazinošie pasākumi ierīkojot individuālu ūdensapgādi Detālplānojuma teritorijā.

vides riski	vides risku samazinoši pasākumi
▪ ūdens kvalitātes svārstības – ūdens sastāvs var mainīties atkarībā no sezonālītātes un nokrišņiem, padarot to nevienmērīgi kvalitatīvu gada griezumā; ▪ pastāv risks, ka cilvēka organismam kaitīgas vielas nonāk dzeramajā ūdenī.	

Dziļurbuma ierīkošana individuālas ūdensapgādes nodrošināšanai, salīdzinot ar spices ierīkošanu, vides riskus samazina līdz minimumam un ir ilgtspējīgāks individuālas ūdensapgādes nodrošināšanas veids, tomēr tā ierīkošana ir dārgāka un laikietilpīgāka.

Ūdensapgādes tīkli projektējami, ievērojot LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

KANALIZĀCIJA

Saskaņā ar SIA “Jūrmalas ūdens” 2025. gada 3. janvāra nosacījumiem Nr. 14-1/24 Detālplānojuma teritorijas tuvumā pilsētas kanalizācijas komunikācijas nav izbūvētas.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karti “Esošā un plānotā sadzīves kanalizācija” Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalas valstspilsētas daļā, kurā netiek plānota centralizēta sadzīves kanalizācija, sadzīves kanalizācijas risinājumi nosakāmi detālplānojumā (skatīt 13. attēls). Detālplānojuma teritorijai tuvākie esošie sadzīves kanalizācijas tīkli atrodas Ventpils šosejas, Satiksmes ielas un Zivju ielas krustojumā (apmēram 2.2 km attālumā (pa gaisu mērot) no Detālplānojuma teritorijas). Ņemot vērā centralizēto sadzīves kanalizācijas tīklu atrašanās vietu, centralizētu sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve Detālplānojuma teritorijā nav tehniska un ekonomiska pamatojuma.



13. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes “Esošā un plānotā ūdensapgāde”.

1. Lokāla centralizēta sadzīves kanalizācijas sistēma visā Detālplānojuma teritorijā.

Kopējās centralizētās sadzīves kanalizācijas sistēmas ierīkošana Detālplānojuma teritorijā varētu izmaksāt apmēram 137 400 *euro*, izmaksas vienai dzīvojamai mājai varētu būt apmēram 17 175 *euro*.

6. tabula. Aptuvenas izmaksas centralizētas sadzīves kanalizācijas sistēmas izbūvei
Lokālplānojuma teritorijā.

inženierbūve	vienības izmaksas
kanalizācijas tīklu izbūve Detālplānojuma teritorijā (~420 metri)	~92 400 <i>euro</i>
kanalizācijas sūkņu stacija	~10 000 <i>euro</i>
bioloģiskās notekūdeņu attīrīšanas iekārta ar ražību 15 m ³ /dnn	~35 000 <i>euro</i>
kopā:	~137 400 <i>euro</i>

Papildus vērā ņemamas ietekmes:

- notekūdeņu attīrīšanas iekārtas¹⁶ izbūvei ir nepieciešama atsevišķa zemes vienība;
- atbilstoši Aizsargjoslu likuma 28. panta trešajam punktam, attīrīšanas ietaisēm ar slēgtu apstrādi visā ciklā (bez vaļējām virsmām notekūdeņu un dūņu uzglabāšanai vai apstrādei), kuru jauda ir lielāka par 5 kubikmetriem notekūdeņu diennaktī, ir nosakāma aizsargjosla 50 metri. Attiecīgi aizsargjoslas teritorija aizņemtu apmēram 7800 m² lielu platību. Šajā aizsargjoslā nav atļauts izvietot dzīvojamo apbūvi, tādēļ perspektīvā jaunizveidojamo zemes vienību skaits samazinātos par 1 zemes vienību;
- visas centralizētās notekūdeņu savākšanas sistēmas izmaksas sedz Detālplānojuma teritorijas pašreizējais īpašnieks (attīstītājs);
- perspektīvā var rasties problēmas situācijā, kad nepieciešams vienoties par izmaksu segšanu, kas rodas kopējās bioloģiskās attīrīšanas iekārtas tehniskajai apkopšanai (izsūkņēšanai, tīrīšanai, utt.).

7. tabula. Vides riski un tos samazinošie pasākumi ierīkojot lokāli centralizētu sadzīves kanalizācijas sistēmu
Detālplānojuma teritorijā.

vides riski	vides risku samazinoši pasākumi
- nekvalitatīva NAI, kas pieļautu nepietiekami attīrītu notekūdeņu noplūdi vidē; - neattīrītu vai nepietiekami attīrītu notekūdeņu noplūde vidē neatbilstošas eksploatacijas dēļ; - bioloģiskās attīrīšanas iekārtas ir jūtīgas pret ķīmisko materiālu ieplūdi tajās, un nav iespējams kontrolēt individuālās dzīvojamās mājas attiecībā uz noteikumu ievērošanu par neatļauto vielu nopludināšanu kanalizācijā, nav iespējams noskaidrot, kurš ir nopludinājis neatļautās vielas.	rūpnieciski ražotas, augstas kvalitātes NAI ierīkošana, to pareizi ekspluatējot, samazina nepietiekami attīrītu notekūdeņu noplūdes iespēju un samazina ietekmi uz pazemes ūdeņiem.

2. Individuāla sadzīves kanalizācija - hermētiski izolēts sadzīves notekūdeņu rezervuārs.

Līdz brīdim, kad līdz Detālplānojuma teritorijai tiek izbūvēti centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli, kā pagaidu risinājums katrā apbūves zemes vienībā sadzīves kanalizācijas novadīšanai uzstādāms hermētiski izolēts sadzīves notekūdeņu krājrezervuārs, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

¹⁶ Turpmāk tekstā - NAI

Individuālas sadzīves kanalizācijas izbūvi veic katras jaunizveidotās zemes vienības īpašnieks, paredzot risinājumus būvniecības dokumentācijā. Lokālās sadzīves kanalizācijas ierīkošanas izmaksas vienai dzīvojamai mājai varētu būt apmēram 3500 *euro* (hermētiski izolēts sadzīves notekūdeņu krājrezervuārs).

8. tabula. Vides riski un tos samazinošie pasākumi ierīkojot individuālu sadzīves kanalizācijas sistēmu.

vides riski	vides risku samazinoši pasākumi
- neatbilstoša decentralizēto notekūdeņu savākšanas un ietaišu apsaimniekošana – nehermētisks rezervuārs, neregulāra krājrezervuāra satura izvešana; - grunts slāņos apzināti, vai neapzināti, iesūcināti neattīrīti notekūdeņi no hermētiski nenoslēgtām krājtvertnēm var radīt grodu aku un citu lokālu dzeramā ūdensņemšanas vietu piesārņojuma risku.	- rūpnieciski ražotas, augstas kvalitātes krājtvertnes ierīkošana ir iespējama arī teritorijās ar augstu gruntsūdens līmeni, to pareizi ekspluatējot un regulāri iztukšojot, nav iespējama notekūdeņu noplūde un ietekme uz pazemes ūdeņiem nav iespējama; - Minimālo biežumu notekūdeņu un nosēdumu izvešanai no decentralizētajām kanalizācijas sistēmām nosaka Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 25. jūlija saistošie noteikumi Nr. 37 "Par decentralizēto kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas un uzskaites kārtību Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībā".

Sadzīves kanalizācijas tīkli projektējami, ievērojot LBN 223- 15 „Kanalizācijas būves”.

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma teritorija atrodas teritorijā, kur aizsargdambja avārijas gadījumā pastāv 1 % applūduma varbūtība, Detālplānojuma teritorijā ir augsts gruntsūdens līmenis, lai novērstu notekūdeņu attīrīšanas ietaišu iespējamās nepareizas apsaimniekošanas negatīvo ietekmi, individuāla bioloģisko notekūdeņu attīrīšanas iekārtu izbūve, kā individuāls sadzīves kanalizācijas risinājums nav atļauta.

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS “Gaso” 2025. gada 6. janvāra nosacījumiem Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Brankciema ielas un Auzu ielas krustojumā (apmēram 1.5 km attālumā no Detālplānojuma teritorijas).

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

Precīza vieta gāzesvada pievadam risināma turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot tehnisko projektu gāzes apgādei. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „GASO”. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Orientējošs gāzes pievada izvietojums Kviešu ielas sarkanajās līnijās attēlots 9. attēlā.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Saskaņā ar SIA “Tet” 2025. gada 30. oktobra nosacījumiem Nr. PN-382278 Detālplānojuma teritorijā un tai piegulošajā teritorijā nav SIA “Tet” pazemes elektronisko sakaru komunikāciju.

Iespējamo elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trases izvietojumu Kviešu ielas sarkanajās līnijās skatīt 9. attēlā.

Elektronisko sakaru kabeļus nav atļauts izbūvēt zem ielas un piebraucamo ceļu cietā seguma braucamās daļas, tie izbūvējami zaļajā zonā vai zem ietves, ārpus ielas/ietves bortakmeņiem un grāvjiem.

Veicot elektronisko sakaru tīklu izbūvi nepieciešams paredzēt vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem no projektējamās sakaru kabeļu kanalizācijas trases līdz katrai plānotajai zemes vienībai/apbūvei.

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

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

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

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

SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma 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 dzīvojamā ēkā.

2.10. MELIORĀCIJA

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir izstrādāts Meliorācijas sistēmas pārbūves projekts (izstrādāja meliorācijas būvspeciālists Mārtiņš Cēsinieks, 2025. gada novembris), (skatīt Paskaidrojuma raksta 1. pielikumu).

Atbilstoši Meliorācijas sistēmas pārbūves projektam Koplietošanas ūdensnotekā MK kods 38152:K:10 nepieciešams izbūvēt 3 caurtekas, lai nodrošinātu piekļuvi pie projektētajām zemes vienībām. Caurtekas projektēt atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr.329 “Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 "Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves”” prasībām Caurteku diametra izvēle jāveic pamatojoties hidroloģiskajiem un hidrauliskajiem aprēķiniem. Lai mazinātu caurtekas piesērēšanas iespēju, caurtekas dibena garenslīpumu projektē ne mazāku par $i=0.005$.

Pirms caurteku izbūves, nepieciešams pārtīrīt ūdensnotekas MK kods 38152:K:10 gultni, ņemot vērā lejtecē un augštecē pastāvošo caurteku tekņu atzīmes. Kā arī nepieciešams pārtīrīt pārējos Detālplānojuma teritorijā esošos grāvjus (koplietošanas ūdensnotekas MK kods 38152:K:2 un MK kods 38152:K:55, susinātājgrāvi MK kods 38152:25).

Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – upēs, ezeros un meliorācijas grāvjos, kā arī lietūs kanalizācijas sistēmā. Lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību. Pieļaujams izmantot decentralizētos lietusūdeņu uzkrāšanas un infiltrācijas risinājumus, ja tie nepasliktina situāciju ar gruntsūdens līmeņiem vai koplietošanas sistēmas darbību.

Apbūvētās teritorijas nepieciešams planēt, veidojot 3 līdz 6‰ slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tekņēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

Detālpārplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālpārplānojuma izstrādes teritorijā un piekļautās platībās.

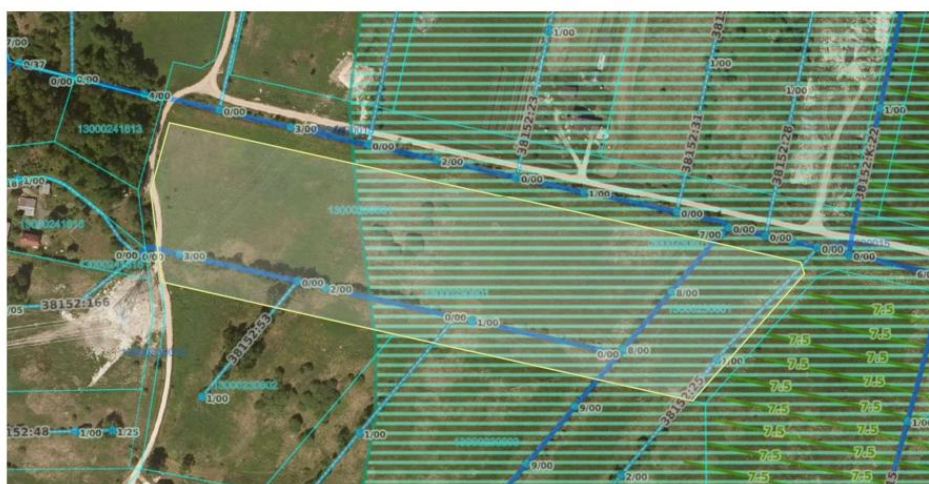
Zemes īpašniekam ir pienākums saglabāt un uzturēt savā īpašumā esošos meliorācijas grāvjus un citas būves, lai nodrošinātu to funkcionēšanu vienotā meliorācijas sistēmā. Ceļu ierīkošana, remonts vai cita rakstura būvniecība, kā arī saimnieciskā darbība nedrīkst izjaukt meliorācijas sistēmu darbību un bojāt valsts, pašvaldības vai koplietošanas meliorācijas būves un ierīces.

Meliorācijas sistēmu skaidrojošs apraksts

Būvobjekta atrašanās vieta: „Saulieši 15F-1” Jūrmalā.

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 13000230801.

Būvobjektā izpildītie meliorācijas būvdarbi: Pēc meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas meliorācijas objekta Jāņupītes polderis, 1989. gads, arhīva šifrs 6836, teritorijā. Detālplānojuma izstrādes teritorijā atrodas koplietošanas ūdensnotekas, meliorācijas kadastra (MK) kodi 38152:K:2 un 38152:K:55, susinātājgrāvji MK kods 38152:25, 38152:13 un 38152:53. (attēls Nr.1)



Attēls Nr.1.

Meliorācijas sistēmu pārkārtošana Nekustamo īpašumu paredzēts sadalīt atsevišķos zemes gabalos 8 viensētu (savrupmāju) apbūves teritorijās. (skatīt plānu “Teritorijas plānotā izmantošana”).

Pēc detālplānojuma risinājuma, koplietošanas ūdensnotekas MK kods 38152:K:2 un 38152:K:55 un susinātājgrāvji MK kodi 38152:25, 38152:13 un 38152:53 netiek ietekmēti, bet veicot zemes gabalu apbūvi jāņem vērā noteiktās ekspluatācijas aizsargjoslas un apbūves noteikumi gar ūdensnotekām apdzīvotās vietās. Koplietošanas ūdensnotekā MK kods 38152:K:10 būs nepieciešams izbūvēt 3 caurtekas, kas nodrošinātu piekļuvi pie projektētajām zemes vienībām. Caurtekas projektēt atbilstoši 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.329 “Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 “Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves”” prasībām Caurteku diametra izvēle jāveic pamatojoties hidroloģiskajiem un hidrauliskajiem aprēķiniem. Lai mazinātu caurtekas piesērēšanas iespēju, caurtekas dibena garenslīpumu projektē ne mazāku par $i=0.005$.

Pirms caurteku izbūves, nepieciešams pārtīrīt ūdensnotekas MK kods 38152:K:10 gultni, ņemot vērā lejtecē un augštecē pastāvošo caurteku tekņu atzīmes. Kā arī nepieciešams pārtīrīt pārējos īpašumā esošos grāvjus (koplietošanas ūdensnotekas MK kods 38152:K:2 un MK kods 38152:K:55, susinātājgrāvi MK kods 38152:25).

Neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – upēs, ezeros un meliorācijas grāvjos, kā arī lietūs kanalizācijas sistēmā. Lietus notekūdeņus no apbūves teritorijām ieteicams infiltrēt augsnē vai uzkrāt speciāli izveidotās mitrainēs, tādējādi samazinot lietus ūdeņu ietekmi uz meliorācijas sistēmas darbību. Pieļaujams izmantot decentralizētos lietusūdeņu uzkrāšanas un infiltrācijas risinājumus, ja tie nepasliktina situāciju ar gruntsūdens līmeņiem vai koplietošanas sistēmas darbību.

Teritorijā katram zemesgabalam plānota sava lokālā ūdensapgāde un kanalizācija. Veicot būvniecību un mainot zemes virsmas līmeni, aizliegts pārveidot meliorācijas sistēmu tā, ka tiek pasliktināta situācija blakus esošajās zemes vienībās un izjaukta virszemes ūdeņu un lietus ūdeņu dabiskā notece, kā arī gruntsūdeņu režīms. Apbūvētās teritorijas nepieciešams planēt, veidojot 3 līdz 6% slīpumu virzienā uz ielu un ceļu tehnēm un lietusūdeņu uztveršanas akām.

Projekta realizācijas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijai piegulošajās platībās. Veicot meliorācijas sistēmas projektēšanu jāpiesaista atbilstošā projektēšanas jomā sertificēts būvspeciālists.

Grāvju ekspluatācijas zonu minimālais platums apdzīvotās vietās atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ir šāds:

- grāvjiem, kas atrodas gar ielām - sakrīt ar ielas sarkanajām līnijām;
- grāvjiem ārpus ielu teritorijas starp sarkanajām līnijām - 3 m no grāvja augšējās malas abās grāvja pusēs, nodrošinot tam piebraukšanu.

Zemes īpašniekam ir pienākums saglabāt un uzturēt savā īpašumā esošos meliorācijas grāvjus un citas būves, lai nodrošinātu to funkcionēšanu vienotā meliorācijas sistēmā Ceļu ierīkošana, remonts vai cita rakstura būvniecība, kā arī saimnieciskā darbība nedrīkst izjaukt meliorācijas sistēmu darbību un bojāt valsts, pašvaldības vai koplietošanas meliorācijas būves un ierīces.

Izvietojot ēkas un būves esoša vai plānota grāvja tuvumā jāievēro noteiktie minimālie pieļaujamie attālumi līdz grāvim un citas prasības. Esošu grāvju gadījumā jāņem vērā Valsts meliorācijas kadastra sistēmā reģistrētie grāvji un to klasifikācija. Meliorācijas

būves ekspluatācijas joslā, jānodrošina brīva piekļuve meliorācijas būves ekspluatācijai vai pārbūvei, ieskaitot grāvja tīrīšanas darbu veikšanu un materiālu pagaidu novietošanu.

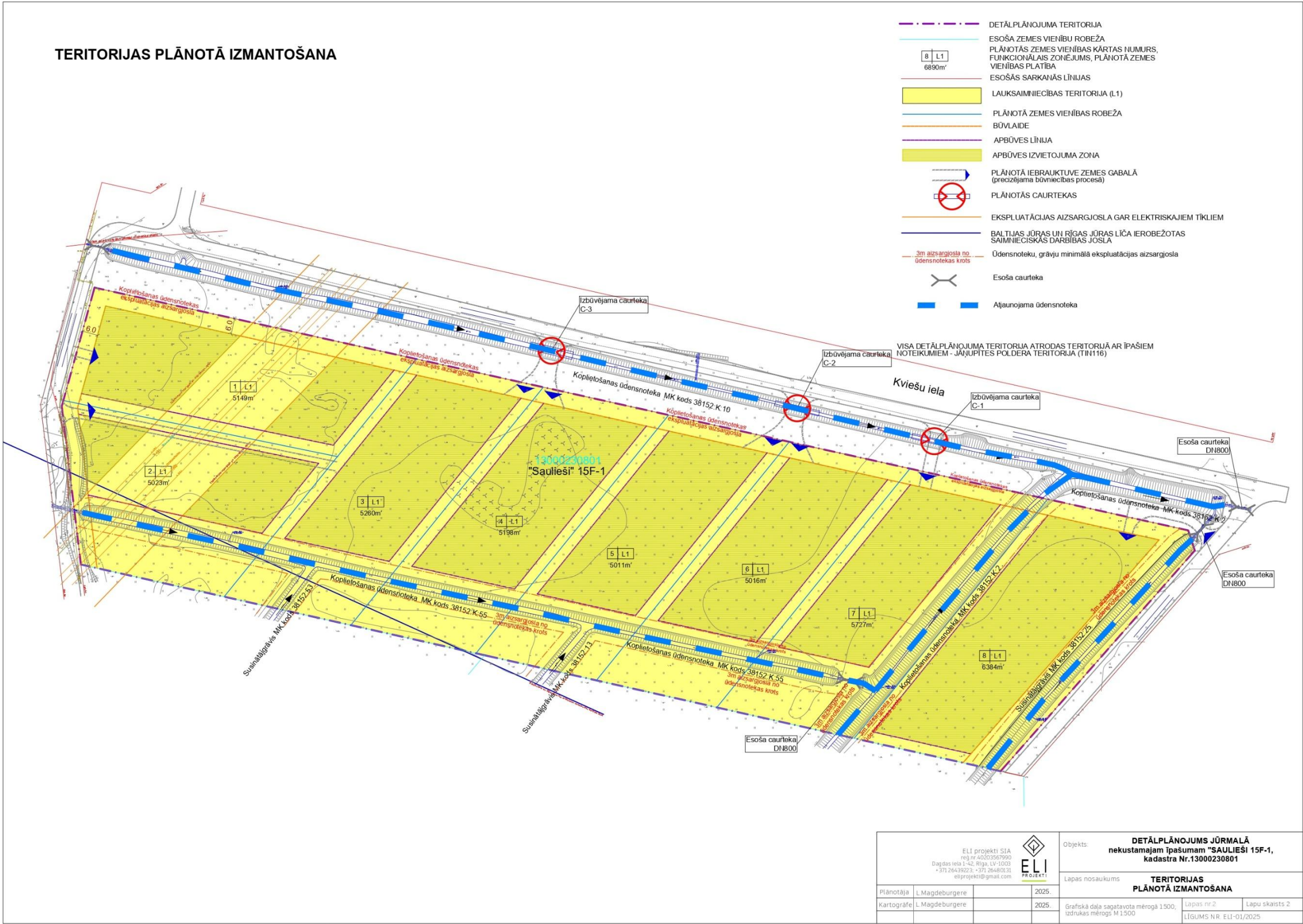
Pie turpmākās projektēšanas un būvniecības jāievēro Meliorācijas likums (14.01.2010.), 16.09.2014. MK noteikumi Nr.550 "Hidrotehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi", 30.06.2015. MK noteikumi Nr.329 "Par Latvijas būvnormatīvu LBN 224-15 "Meliorācijas sistēmas un hidrotehniskās būves"".

Plānojot būvniecību, jāizņem VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" tehniskie noteikumi un meliorāciju sistēmu būvniecības tehniskos risinājumus jāsaskaņo Zemgales reģiona meliorācijas nodaļā. Detālplānojuma īstenošanas rezultātā nav pieļaujama melioratīvā un hidroloģiskā stāvokļa pasliktināšana tai piegulošās platībās.

Būvspeciālists

M.Cēsnieks, sertifikāta Nr. 302158

TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA



ELI projekti SIA reģ.nr.40203567990 Dagdas iela 1-42, Rīga, LV-1003 +371 26439223, +371 26480131 eli@projekti@gmail.com			Objekts: DETĀLPLĀNOJUMS JŪRMALĀ nekustamajam īpašumam "SAULIEŠI 15F-1, kadastra Nr.13000230801		
Plānotāja: L. Magdeburgere			Lapas nosaukums: TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA		
Kartogrāfe: L. Magdeburgere			Grafiskā daļa sagatavota mērogā 1:500, izdrukas mērogs M1:500		
			Lapas nr.2 Lapu skaits 2 LĪGUMS NR. ELI-01/2025		

CE-BO PROJEKTS SIA "CE-BO Projekts" Būv. Reģ. Nr. 11345		Meliorācijas sistēmas pārbūve nekustamajā īpašumā "Saulieši 15F-1", Jūrmalā, kadastra apzīmējums 13000230801		
		Proj. stad.	Lapas Nr.	Marka
Būvspeciālists	M. Cēsnieks	Detālpārplānojums	1	MS-01
		Plāns	2025. gads	M 1:1000