

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam Gulbju ielā 71A, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 017 0189,¹ uzsākta pamatojoties uz Detālplānojuma teritorijas īpašnieces iesniegumu un Jūrmalas domes 2025. gada 30. oktobra lēmumu Nr. 557 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Gulbju ielā 71A, Jūrmalā" (protokols Nr. 18, 52. punkts)².

Detālplānojums zemesgabalam Gulbju ielā 71A, Jūrmalā³ izstrādāts saskaņā ar Jūrmalas pilsētas 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 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*, 39.2. apakšpunkts, kurā teikts, ka *detālplānojumu izstrādā, ja plānota jaunu zemes vienību izveide un piekļuves nodrošināšanai jaunizveidotajām zemes vienībām nepieciešams izveidot jaunas ielas vai pašvaldību ceļus*, Teritorijas plānojuma TIAN 2431.2. apakšpunkts, kurā teikts, 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_32874.

Detālplānojuma izstrādāts uz Topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (izstrādātājs SIA "GEO Jūrmala",

¹ Turpmāk tekstā - Detālplānojuma teritorija

² Turpmāk tekstā - Lēmums Nr. 557

³ Turpmāk tekstā - Detālplānojums

⁴ Turpmāk tekstā - Teritorijas plānojums

⁵ Turpmāk tekstā - TIAN

⁶ Turpmāk tekstā - Noteikumi Nr. 628

2026. gada 29. janvāris)⁷. Topogrāfiskais plāns pieejams Detālplānojuma II Sējuma sadaļā "Citi materiāli".

DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Detālplānojuma izstrādes mērķis atbilstoši Lēmuma Nr. 557 apstiprinātam Darba uzdevumam ir izvērtēt Detālplānojuma teritorijas sadales iespējas, nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu plānotajiem zemesgabaliem, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN prasībām, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem.

1. TERITORIJAS RAKSTUROJUMS

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Vaivaros, kvartālā starp Gulbju ielu, Lapsu ielu, Caunu ielu un Rubeņu ielu.

Detālplānojuma teritorija ietver vienu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 017 0189, kas pēc īpašuma piederības ir privātīpašums, ar kopējo platību 4910 m².

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

1. tabula.

Detālplānojuma teritorijas kaimiņu zemes vienības, dati no Valsts zemes dienesta portāla www.kadastrs.lv

Kadastra apzīmējums	Adrese/nosaukums	Īpašnieks
1300 017 0271	Rubeņu iela 90A, Jūrmala	jaukta statusa kopīpašums
1300 017 0192	Gulbju iela 71B, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 4214	Gulbju iela 4214, Jūrmala	pašvaldība
1300 017 4212	Gulbju iela 73C, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 0256	Gulbju iela 73F, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 0255	Gulbju iela 73E, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 0191	Gulbju iela 75, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 0190	Gulbju iela 75A, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 4210	Lapsu iela 21, Jūrmala	fiziska persona
1300 017 0164	Rubeņu iela 92, Jūrmala	fiziska persona

⁷ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns

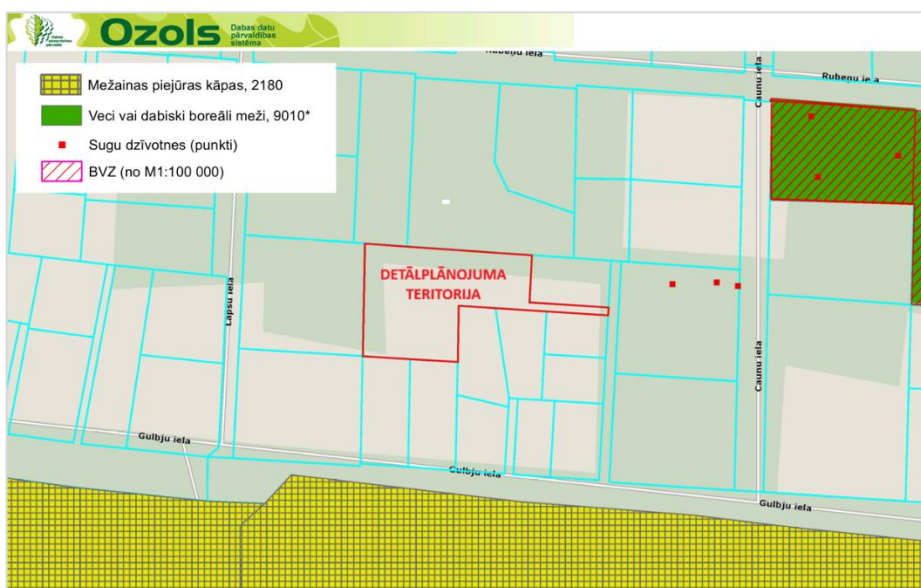


1.attēls. Detālpilānojuma teritorija un Detālpilānojuma teritorijai piegulošās teritorijas.

Avots: Valsts zemes dienesta portāls www.kadastrs.lv

Detālpilānojuma teritorijas reljefs ir līdzens (skatīt 3. attēls un 4. attēls) – augstumatzīmes robežās no 5.18 metriem v.j.l. (Detālpilānojuma teritorijas rietumu daļā) līdz 4.55 metriem v.j.l. (Detālpilānojuma teritorijas austrumu daļā).

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” 2026. gada 26. janvārī pieejamo informāciju Detālpilānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, dižkoki. Detālpilānojuma teritorijai tuvākie Eiropas Savienības īpaši aizsargājami biotopi - *Mežainas piejūras kāpas, 2180* atrodas apmēram 80 metru attālumā, un biotops - *Veci vai dabiski boreāli meži, 9010* atrodas apmēram 120 metru attālumā (skatīt 2. attēls).



2. attēls. 21.01.2026. izkopējums no Dabas datu pārvaldes sistēmas “OZOLS”.

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

Detālplānojuma teritorijā atrodas atsevišķi augoši lapu un skuju koki (skatīt 3. attēls un 4. attēls). Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju par koku diametriem secināms, ka Detālplānojuma teritorijā neatrodas koki, kuriem saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 "Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi" 2. pielikumu būtu piemērojams aizsargājama koka statuss.

Detālplānojuma teritorijas zemesdzi veido zālājs.



3. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas ziemeļrietumu daļu. Foto uzņemts 04.03.2026.



4. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas austrumu daļu. Foto uzņemts 04.03.2026.

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

Detālplānojuma teritorija ir iežogota, tā tiek apdzīvota un apsaimniekota.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta portālā kadastrs.lv 2026. gada 26. janvārī pieejamo informāciju Detālplānojuma teritorijā atrodas divas būves (skatīt 2. tabula, 5. attēls un 6. attēls).

2. tabula.

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

būves kadastra apzīmējumi	ēkas nosaukums	virszemes stāvu skaits	būvtilpums	apbūves laukums	apbūves blīvums
1300 017 0189 001	palīgēka	1	182.0 m ³	64.6 m ²	1.31 %
1300 017 0189 002	savrupmāja	1	320.0 m ³	111.3 m ²	2.27 %
Kopā:				175.7 m ²	3.58 %

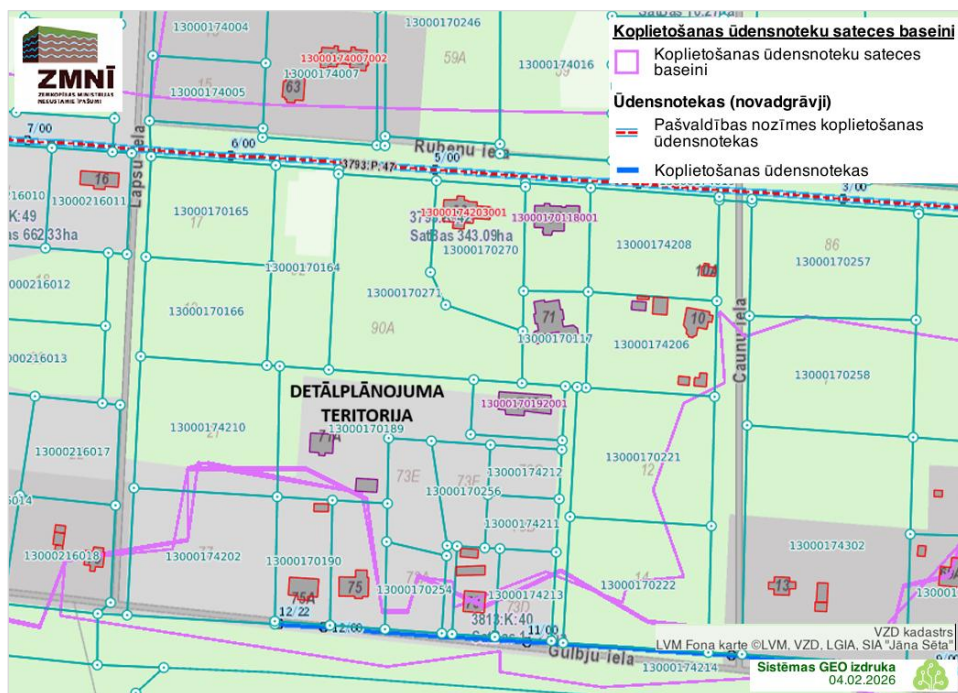


5. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijā esošo būvi ar kadastra apzīmējumu 1300 017 0189 002. Foto uzņemts 04.03.2026.



6. attēls. Skats uz Detālpļānojuma teritorijā esošo būvi ar kadastra apzīmējumu 1300 017 0189 001. Foto uzņemts 04.03.2026.

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas digitālā kadastra datiem, Detālpļānojuma teritorijā neatrodas meliorācijas sistēmas. Detālpļānojuma teritorijai tuvākā pašvaldības nozīmes koplietošanas ūdensnoteka (MK kods 3793:K:47) atrodas Rubeņu ielā, tuvākā koplietošanas ūdensnoteka (MK kods 3813:K:40) atrodas Gulbju ielā (skatīt 7. attēls). Atbilstoši Topogrāfiskajam plānam Detālpļānojuma teritorijai pieguļošajā satiksmes joslā atrodas grāvis, kurš ir pievienots Gulbju ielā esošajai koplietošanas ūdensnotekai (MK kods 3813:K:40).



7. attēls. 04.02.2026. izkopējums no VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas kadastra informācijas sistēmas www.melioracija.lv.

Atbilstoši Valsts zemes dienesta portālā kadastrs.lv 2026. gada 26. janvārī pieejamajai informācijai Detālplānojuma teritorijā ir reģistrēti 3. tabulā atspoguļotie nekustamā īpašuma apgrūtinājumi.

3. tabula.

Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi. Avots: Valsts zemes dienesta portāls kadastrs.lv

nosaukums	platība	apgrūtinājuma kods
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005 ha	8317010100
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005 ha	8317020100
Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija	0.0005 ha	7312030100
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4910 ha	7311010300
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002 ha	7312050201
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija apkuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.4910 ha	7312070101

Detālplānojuma teritorijā esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 017 0189 002 ir izveidots pieslēgums pie elektroapgādes, centralizētajiem ūdensapgādes un centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā satiksmes joslas posmā atrodas elektroapgādes, centralizētie ūdensapgādes un centralizētie sadzīves kanalizācijas tīkli, kuri veido pieslēgumu pie Gulbju ielas sarkanajās līnijās esošajām inženierkomunikācijām.

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt Topogrāfiskajā plānā, kas pieejams Detālplānojuma projekta II Sējumā sadaļā "Citi materiāli".

Piekļūšana Detālplānojuma teritorijai tiek nodrošināta pa satiksmes joslu, kas veido pieslēgumu Gulbju ielai (skatīt 8. attēls un 9. attēls).



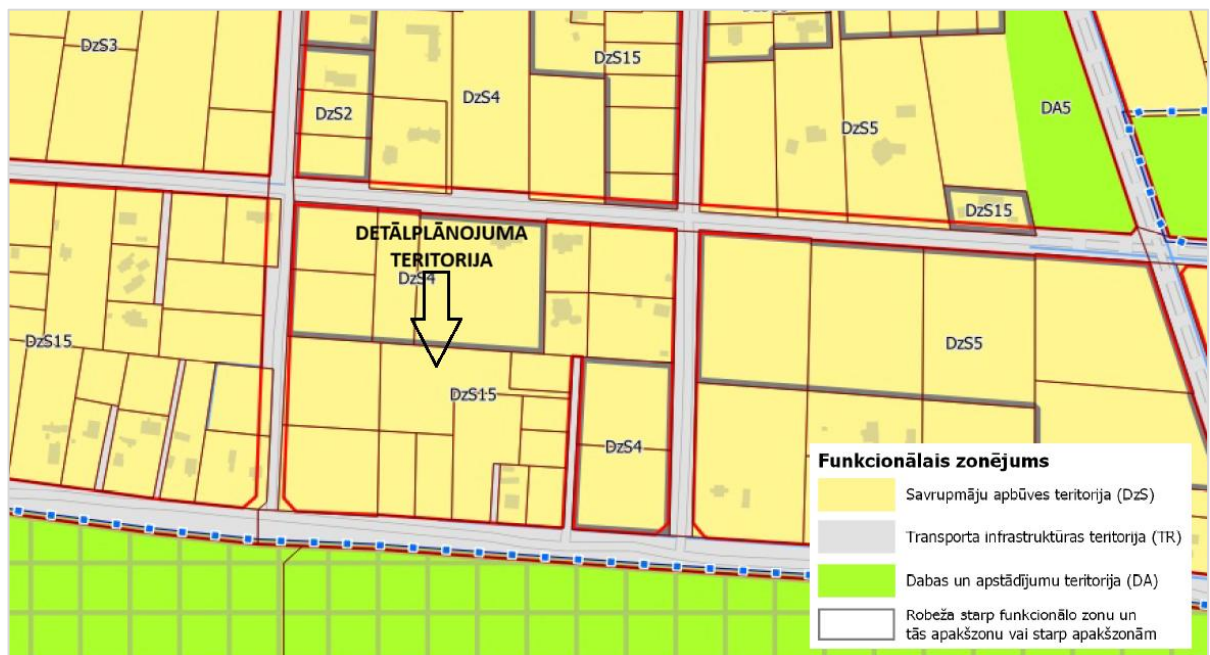
8. attēls. Skats uz satiksmes joslas (Gulbju ielu) ziemeļu daļu. Foto uzņemts 04.03.2026



9. attēls. Skats uz satiksmes joslas (Gulbju ielu) dienvidu daļu. Skata kreisajā pusē iebrauktuve Detālplānojuma teritorijā, tālāk Detālplānojuma teritorijai pieguļošais zemesgabals Gulbju iela 71B. Foto uzņemts 04.03.2026

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI SASKAŅĀ AR TERITORIJAS PLĀNOJUMU

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas funkcionālajā zonā **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS15)** (skatīt 10. attēls), teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorijā, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas sistēmas (TIN118) un Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā.



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

Teritorijas plānojuma TIAN 223. punkts nosaka, ka 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.

4. tabula.

Detālpilānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS15 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Funkcionālajā zonā DzS15 Detālpilānojuma risinājumos noteiktā izmantošana
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu. ▪ Vasarnīcu apbūve (11002). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu. ▪ Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizmantošanas veidi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesu nami;⁸ ▪ Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai; ▪ Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002). 	nenosaka
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība	1200 m ²	1200 m ²
Maksimālais apbūves blīvums	25 %	25 %
Apbūves augstums	12 metri	10 metri ⁹ 7 metri (palīgēkām)
Maksimālā apbūves intensitāte	65 %	50% ¹⁰
Minimālā brīvā zaļā teritorija	50 %	50 %
Apbūves stāvu skaits	līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)	līdz 2 stāviem ¹¹

⁸ Noteiktais papildizmantošanas veids atbilstoši TIAN 230. punktam pieļaujams Ķemeros.

⁹ Apbūves rādītāja pamatojumu skatīt 2.2. apakšnodaļā.

¹⁰ Apbūves rādītāja pamatojumu skatīt 2.2. apakšnodaļā.

¹¹ Apbūves rādītāja pamatojumu skatīt 2.2. apakšnodaļā.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU APRAKSTS

Izstrādātā Detālplānojuma redakcija paredz Detālplānojuma teritorijas sadali četrās zemes vienībās, no kurām trīs zemes vienības paredzētas savrupmāju apbūvei un viens paredzēta piebraucamā ceļa izveidei, nosakot apbūves rādītājus un atļauto izmantošanu plānotajām zemes vienībām, atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN prasībām, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem. Detālplānojuma risinājumi izstrādāti saskaņā ar Lēmuma Nr. 557 1. pielikumu - *Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei*, tajā skaitā *Darba uzdevums detālplānojuma izstrādei* 7.1. apakšpunktā minēto institūciju nosacījumiem.

2.1. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Detālplānojuma ietvaros ir izstrādāts Zemes ierīcības projekts (pieejams Detālplānojuma Grafiskajā daļā), 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 trīs savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienībās, viena zemes vienība paredzēta piebraucamā ceļa izbūvei, saglabjot funkcionālā zonējuma Savrupmāju apbūves teritorija apakšzonējumu DzS15 (skatīt 5. tabula un 11. attēls).

Savrupmāju apbūvei projektējamo zemes vienību platības atbilst Teritorijas plānojuma TIAN 229. punkta prasībām, kas nosaka, ka minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība funkcionālajā apakšzonā Savrupmāju apbūves teritorija DzS15 ir 1200 m².

Uz plānoto zemes vienību Nr. 4, kas paredzēta piebraucamā ceļa izbūvei, attiecināms Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi"¹² 11.1. punkts, kurā noteikts, ka prasības par zemes vienību minimālo platību nav attiecināmas, ja zemes vienība nepieciešama inženierbūvju vai publiskās infrastruktūras nodrošināšanai.

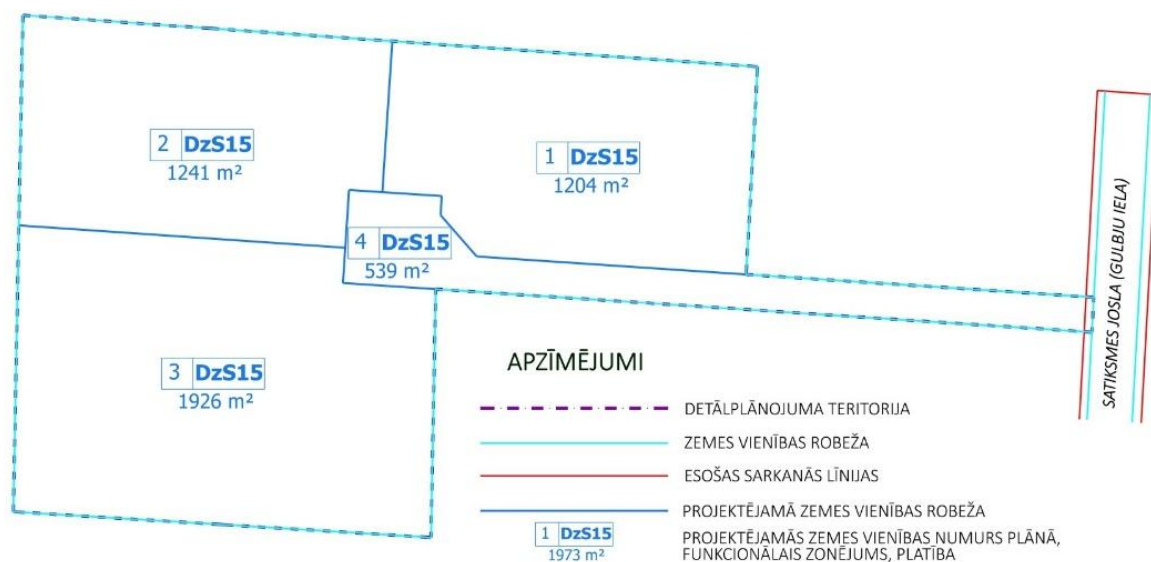
5. tabula.

Projektējamo zemes vienību platības, funkcionālais zonējums un nekustamo īpašumu lietošanas mērķis.

Projektējamās zemes vienības Nr.	Projektējamo zemes vienību platības*	Funkcionālā zona		Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis
		nosaukums	kods	
1	1204 m ²	Savrupmāju apbūves teritorijas	DzS15	Individuālo dzīvojamu māju apbūve (0601)
2	1241 m ²	Savrupmāju apbūves teritorijas	DzS15	Individuālo dzīvojamu māju apbūve (0601)
3	1926 m ²	Savrupmāju apbūves teritorijas	DzS15	Individuālo dzīvojamu māju apbūve (0601)
4	539 m ²	Savrupmāju apbūves teritorijas	DzS15	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)

*Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, projektējamo zemes vienību platības var tikt precizētas

¹² Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 240



11. attēls. Detālpārplānojuma teritorijā projektējamās zemes vienības.

2.2. APBŪVES IZVIETOJUMS UN APBŪVES PARAMETRI

Detālpārplānojuma Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas plānota izmantošana" uzrādīta *apbūves izvietojuma zona*. Apbūves izvietojuma zonu veido apbūves līnija, kas noteikta 4 metru attālumā no zemes vienību robežām un būvlaide 3 metru attālumā no sarkanajām līnijām. Noteikumu Nr. 240 132. punkts nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvieto 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.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 86.1. apakšpunktu minimālā platība zemes vienībā vienas savrupmājas vai dvīņu mājas pusei vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m². Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 86.1. apakšpunktam projektējamajās zemes vienībās Nr. 1 un Nr. 2 ir iespējams izvietot vienu savrupmāju katrā, projektējamajā zemes vienībā Nr. 3 ir iespējams izvietot divas savrupmājas.

Vienā zemes vienībā izvietotās ēkas būvē savstarpēji saskaņīgā arhitektūrā.

Apbūves rādītāji un atļautā izmantošana projektējamajām zemes vienībām noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.21. apakšnodaļai (skatīt 4. tabulu). Izņēmums ir ēkas augstums, stāvu skaits un apbūves intensitāte, kas detālpārplānojumā noteikti, ņemot vērā apkārtējās teritorijas apbūves raksturu, kur dominē viena līdz divu stāvu dzīvojamā apbūve. Detālpārplānojumā paredzēts samazināt Teritorijas plānojumā pieļautos maksimālos apbūves rādītājus, nosakot maksimālo ēkas augstumu 10 m, stāvu skaitu līdz 2 stāviem un apbūves intensitāti 50%, lai nodrošinātu plānotās apbūves atbilstību apkārtējās teritorijas pilsētībūvnieciskajai videi.

Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi. Ēku novietnes un arhitektoniskais, konstruktīvais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu.

2.3. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA

Detālpārplānojuma 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 esošās teritorijas koptēlā.

Sadzīves atkritumu savākšanai objekts 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.

Detālpārplānojuma teritorijā nav izbūvēta lietus kanalizācija, taču Detālpārplānojuma teritorija ir planēta ar nelielu kritumu virzienā no rietumiem uz austrumiem, kur satiksmes joslas teritorijā atrodas grāvis. Lietusūdeņu apsaimniekošana Detālpārplānojuma teritorijā plānota ar lietusūdeņu iesūcināšanu gruntī, jo Detālpārplānojuma teritorijā nav novērojams nokrišņu notekūdeņu uzkrāšanās, līdz ar to nav nepieciešami papildu risinājumi lietus ūdens savākšanai, jo netiek veidotas lielas ūdensnecaurlaidīgas platības, minimālā brīvā zaļā teritorija ir 50 %. Papildus lietusūdeņu apsaimniekošanā ieteicams izmantot ilgtspējīgus lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājumus, piemēram - lietusūdens savākšanas un atkārtotas izmantošanas sistēmas (kolektorus). Lietus ūdens no jumtiem vai citām virsmām tiek savākts kolektorā un vēlāk tiek izmantots, piemēram, dārza laistīšanā.

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

2.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Detālpārplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi un esošo ielu sarkano līniju korekciju.

Detālpārplānojuma risinājumi paredz vienu zemes vienību (Nr. 4) izdalīt piebraucamā ceļa izbūvei (skatīt 12. attēls un 13. attēls), tādā veidā nodrošinot piekļūšanu visām projektējamajām zemes vienībām (Nr. 1, Nr. 2 un Nr. 3). Piebraucama ceļam noteiktas sarkanās līnijas. Piebraucamais ceļš veido pieslēgumu *satiksmes joslai (Gulbju ielai)* (skatīt Detālpārplānojuma Grafiskās daļas materiālu "Teritorijas plānotā izmantošana").



12. attēls. Skats uz Detālplānojuma teritorijas daļu, kur paredzēta piebraucamā ceļa izbūve. Skata kreisajā pusē - zemes vienība Gulbju ielā 73C, skata labajā pusē zemes vienība Gulbju ielā 71B. Foto uzņemts 04.03.2026.

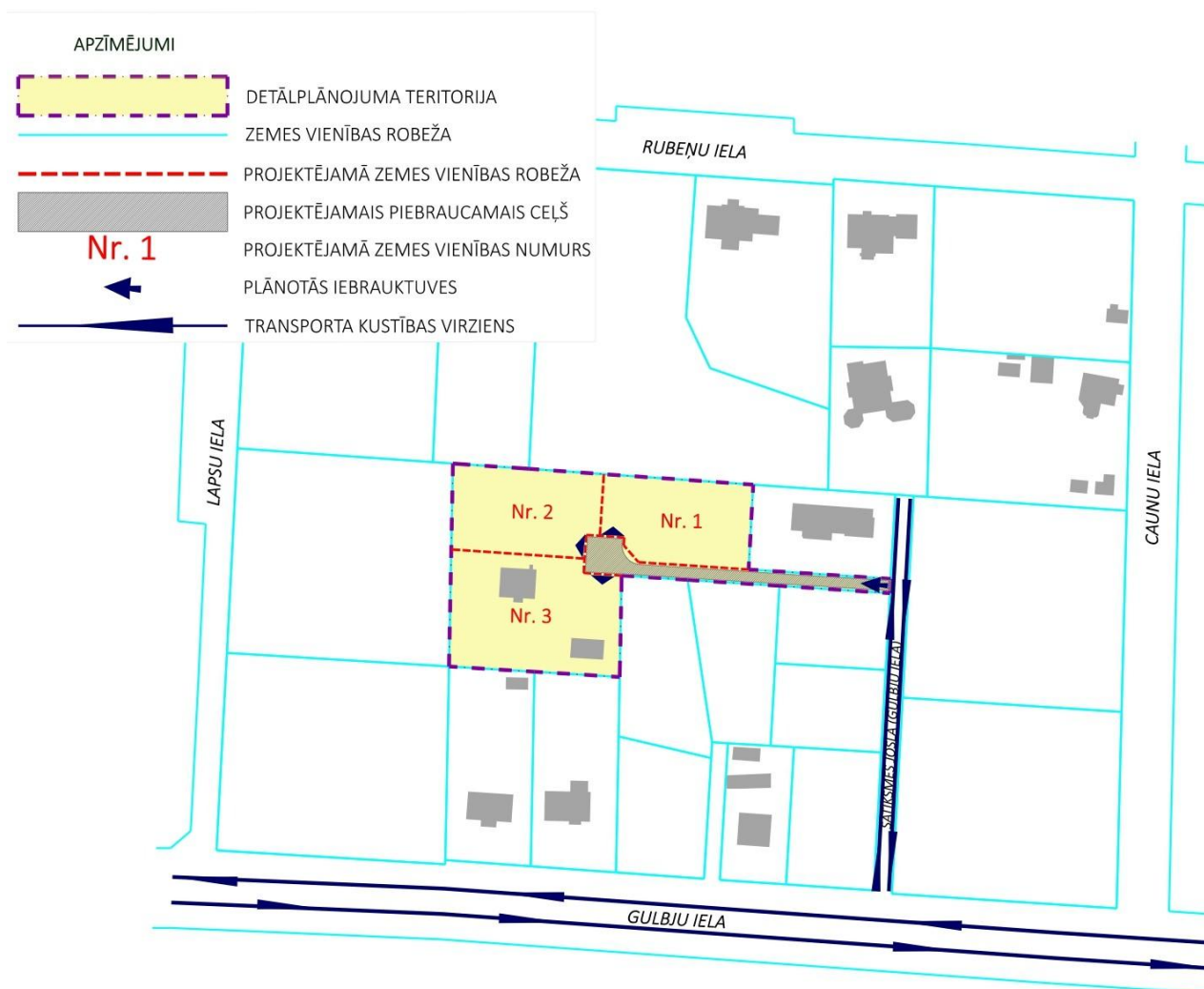
Iebrauktuvju izvietojums grafiski attēlots Detālplānojuma projekta Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana". Iebrauktuvju izvietojums precizējams būvprojektā.

Piebraucamā ceļa minimālais platums ir 4.5 metri, piebraucamā ceļa galā izbūvējams apgriešanās laukums 12x12 metru platumā.

Satiksmes josla (Gulbju iela) un projektējamais piebraucamais ceļš nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumiem, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm.

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

Ņemot vērā, ka Detālplānojuma risinājumi paredz trīs savrupmāju apbūvei paredzētu zemes vienību izveidošanu (kopā visās projektējamajās zemes vienībās iespējams izvietot līdz 4 savrupmājām), nav paredzams, ka Detālplānojuma risinājumu realizācija būtiski palielinās autotransporta, velosipēdu vai gājēju intensitāti, tādēļ esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.



13. attēls. Transporta kustības shēma.

2.5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APROBEŽOJUMI

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

Esošie apgrūtinājumi uzrādīti atbilstoši esošajai situācijai dabā, kāda tā bija uz Detālplānojuma izstrādes brīdi un ir attēloti grafiskās daļas kartēs “Zemes ierīcības projekts” un “Teritorijas plānotā izmantošana”. Izņēmums ir apgrūtinājums – ielu sarkanās līnijas, kas noteiktas detālplānojumā paredzētajam piebraucamajam ceļam. Apgrūtinājumi noteikti ar mēroga precizitāti 1:500.

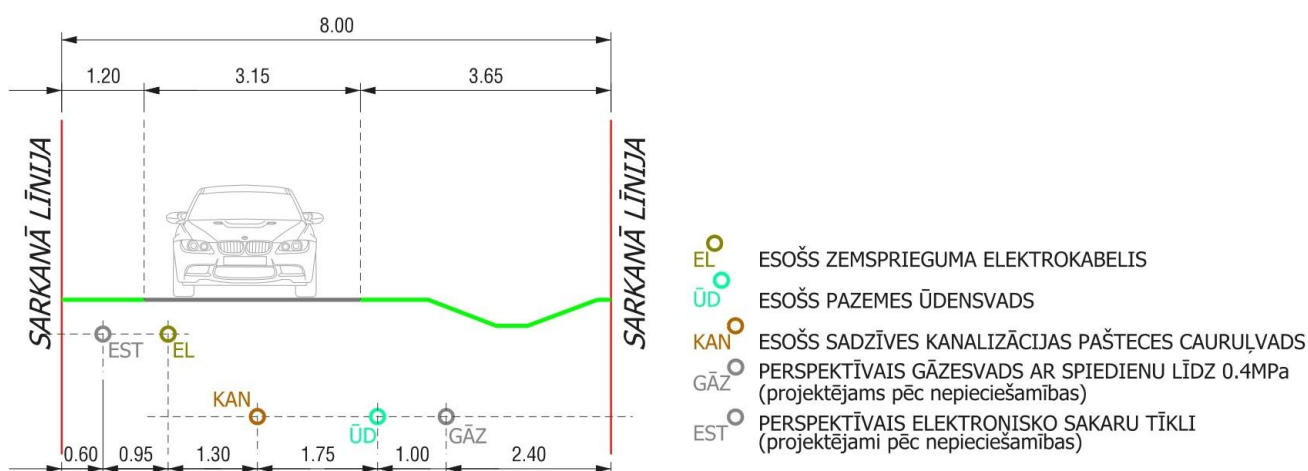
Perspektīvā likvidējot, pārbūvējot vai izbūvējot jaunus objektus, kam atbilstoši normatīvajiem aktiem nosakāmas aizsargjoslas, tās nosaka pēc to izbūves vai demontāžas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Īpašuma tiesību aprobežojumi ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.

Detālplānojuma risinājumos noteiktās apgrūtinātās teritorijas neatspoguļo zemes vienības apgrūtinājumu izmaiņas, kas plānotas īstenojot Detālplānojumu.

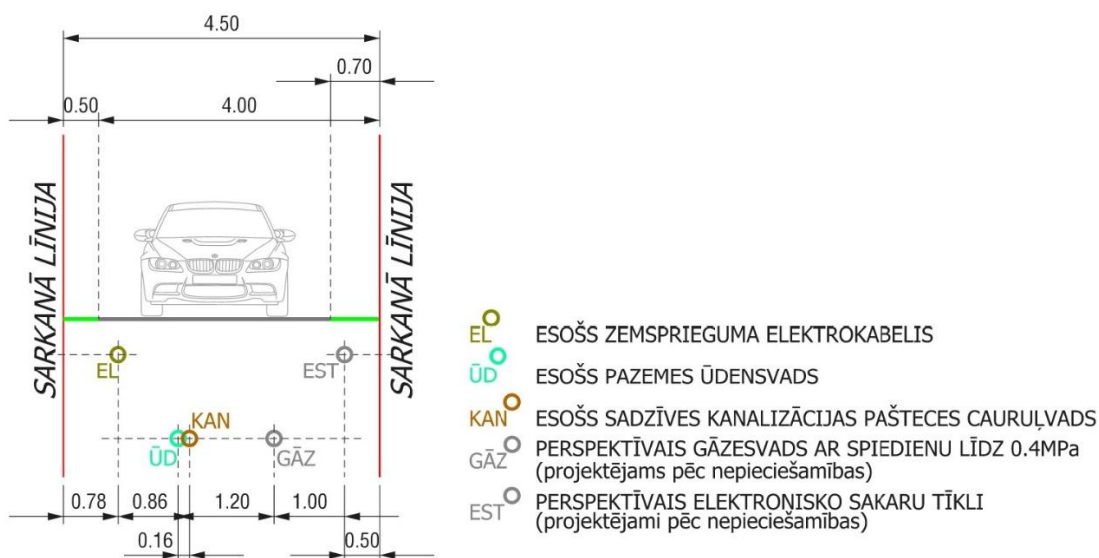
2.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālplānojuma risinājumi paredz iespēju Detālplānojuma teritorijā saglabāt un 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.

Turpmākajā būvniecības procesā pieslēgums pie elektroapgādes, centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem ir obligāts, pieslēgums gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīkliem – pēc nepieciešamības. Esošais un perspektīvais inženierkomunikāciju izvietojums *satiksmes joslas (Gaujas ielas)* sarkanajās līnijās attēlots 14. attēlā, *piebraucamā ceļa* inženierkomunikāciju koridorā attēlots 15. attēlā.



14. attēls. Šķērsgriezums 1-1, esošais un perspektīvais inženierkomunikāciju izvietojums satiksmes joslas (Gulbju ielas) sarkanajās līnijās.



15. attēls. Šķērsgriezums 2-2, esošais un perspektīvais inženierkomunikāciju izvietojums piebraucamā ceļa inženierkomunikāciju koridorā.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" 2025. gada 3. novembra tehniskajiem noteikumiem Detālplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaises.

2026. gada 18. februārī AS "Sadales tīkls" izsniedzis tehniskos noteikumus Nr. 102673267 Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības (pieejami Detālplānojuma II Sējuma sadaļā "Citi materiāli"). Tehniskie noteikumi izsniegti 2 jaunu elektroapgādes pieslēgumu ierīkošanai. Perspektīvā plānotā elektroenerģijas patērieta slodze vienam īpašumam ir 10.3 kW.

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 normatīvajiem aktiem. Elektroietaišu pārvietošanai nepieciešams saņemt AS „Sadales tīkls” tehniskos noteikumus. Saskaņā ar Enerģētikas likuma 23. pantu, esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatota nekustā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

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

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

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

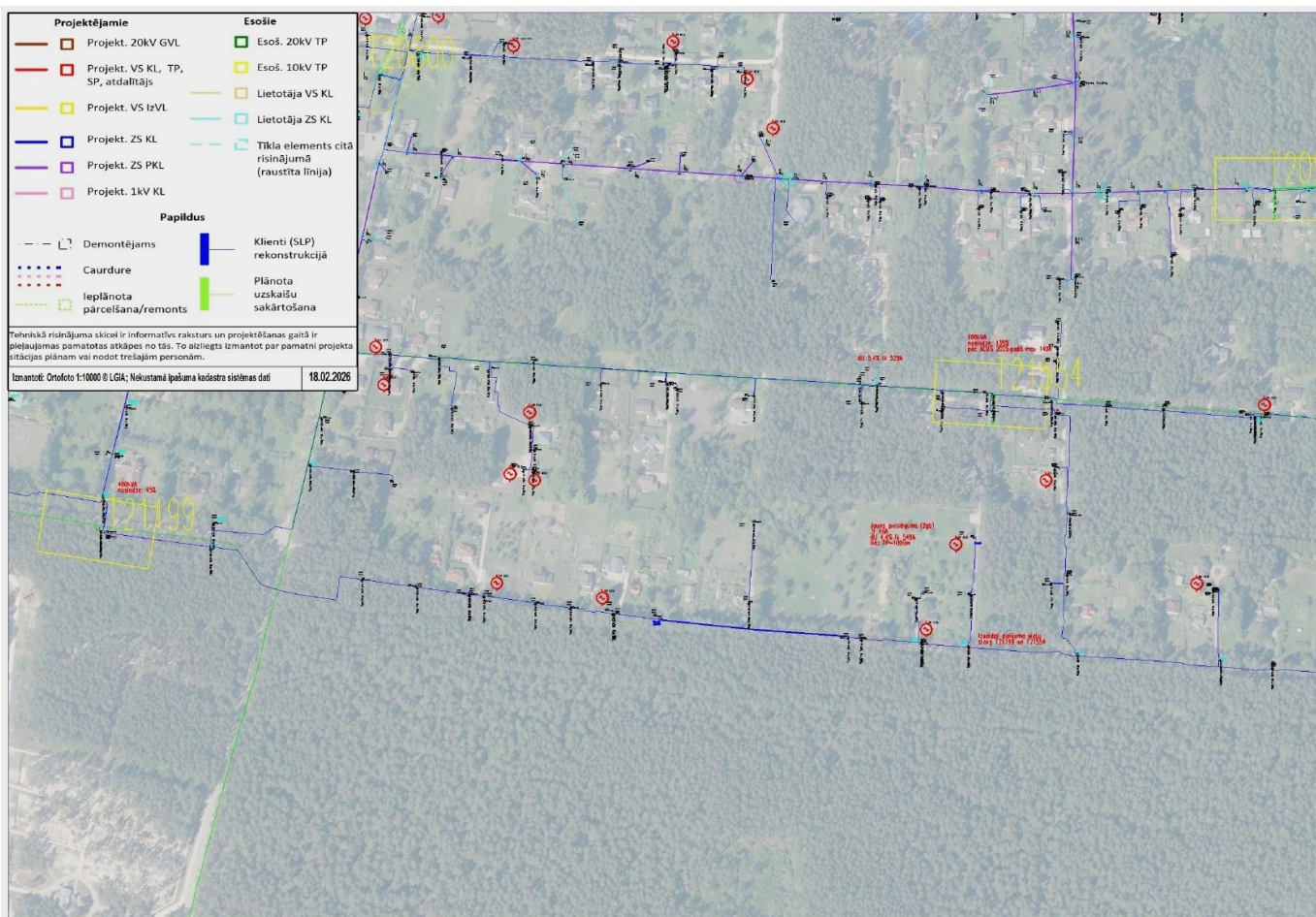
Detālplānojuma teritorijas īpašniekam ir saistošs Enerģētikas likums, tajā skaitā Enerģētikas likuma 23. un 24. pants.

Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā. Enerģētikas likuma 19¹.pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas

tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19.pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Veicot jebkādas 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”.



16. attēls. Izkopējums no AS “Sadales tīkls” 18.02.2026. tehniskajiem noteikumiem Nr. 102673267 Elektroietaišu ierīkošanas Tehniskās prasības.

ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma teritorijā esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 017 0189 002 ir izveidots pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem.

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

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās satiksmes joslas 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 satiksmes joslas sarkanajās līnijās esošā centralizētā ūdensvada.

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

Esošie ūdensapgādes tīkli uzrādīti Detālplānojuma projekta Grafiskās daļas materiālā "Teritorijas esošā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana".

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

KANALIZĀCIJA

Detālplānojuma teritorijā esošajai ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 017 0189 002 ir izveidots pieslēgums centralizētajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

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

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās satiksmes joslas 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 satiksmes joslas 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 materiālā "Teritorijas esošā izmantošana" un "Teritorijas plānotā izmantošana".

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

GĀZES APGĀDE

Saskaņā ar AS "Gasol" 2025. gada 5. novembra TAPIS sniegtajiem nosacījumiem, Detālplānojuma teritorijā gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Lapsu ielā, Jūrmalā.

Gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0.4 MPa ir iespējams izbūvēt katram patērētājam atsevišķi.

Precīza vieta gāzesvada pievadam risināma turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot tehnisko projektu gāzes apgādei. Tehniskie noteikumi gāzes apgādei pieprasāmi AS „Gasos”.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Atbilstoši SIA “Tet” 2025. gada 14. novembra nosacījumiem Nr. PN-384890 tuvākais pieslēguma punkts SIA “Tet” komunikācijām ir elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkli Gulbju un Caunu ielu krustojumā (apmēram 190 metru attālumā pa sarkanajām līnijām mērot).

Perspektīvā iespējams Detālpilānojuma teritorijā esošo un plānoto objektu pieslēgums elektronisko sakaru tīkliem.

Elektronisko sakaru kabeļus izbūvēt ārpus piebraucamo ceļu cietā seguma braucamās daļas, sarkano līniju robežās, zaļajā zonā, ārpus ielas/ietves bort akmens un gravām.

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

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

SIA “Tet” esošās un projektējamās sakaru komunikācijas, sakaru kanalizācijas un pievadu trases, tīkla elementu konstrukcijas (akas) nedrīkst atrasties zem cietā seguma ielas (ceļa), pievedceļu braucamās daļas, ielas, ietves bort akmens, grāvī un ievalkā garenvirzienā.

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

SILTUMAPGĀDE

Detālpilānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktoros, 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 “Dzīvojamā un publisko ēku apkure un ventilācija””.

Izvērtējot ekonomiskos faktoros, 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.