

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība  
Reģistrācijas Nr. 90000056357  
Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV-2015  
pasts@jurmala.lv <http://www.jurmala.lv>

# Lokālpilnvarotais zemesgabals Dāvja ielā 50, Jūrmalā

Redakcija 1.

## Paskaidrojuma raksts

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## SATURS

<b>IEVADS</b> .....	4
<b>1. nodaļa TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA</b> .....	6
1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS, ĪPAŠUMA PIEDERĪBA UN PLATĪBA.....	6
1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS.....	7
1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI.....	10
1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE.....	10
1.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA .....	11
1.6. ĒKU BŪVAPJOMU ANALĪZE .....	11
1.7. VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE.....	13
<b>2. nodaļa PLĀNOŠANAS KONTEKSTS</b> .....	15
2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM.....	15
2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU.....	16
<b>3. nodaļa RISINĀJUMU APRAKSTS</b> .....	17
3.1. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS.....	17
3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS.....	18
3.3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA.....	19
3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA.....	20
3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS.....	20

# PASKAIDROJUMA RAKSTS

## IEVADS

Lokālpilnvarotā zemesgabala Dāvja ielā 50, kadastra apzīmējums 1300 016 5003, Jūrmalā<sup>1</sup>, uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka iesniegumu ar lūgumu pieņemt lēmumu par lokālpilnvarotā zemesgabala izstrādes uzsākšanu un Jūrmalas domes 2025.gada 30.janvāra lēmumu Nr.25 (protokols Nr.1, 27.punkts) "Par lokālpilnvarotā zemesgabala izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Dāvja ielā 50, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumā"<sup>2</sup>.

Ar Lēmumu Nr. 25 tika apstiprināts Darba uzdevums lokālpilnvarotā zemesgabala izstrādei Lokālpilnvarotā zemesgabala teritorijai (1.pielikums Lēmumam Nr.25)<sup>3</sup>.

Lokālpilnvarotā zemesgabalam Dāvja ielā 50, Jūrmalā<sup>4</sup> izstrāde veikta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra Noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstību plānošanas dokumentiem"<sup>5</sup>, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"<sup>6</sup>, Ministru kabineta 2014. gada 8. jūlija noteikumiem Nr. 392 "Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas noteikumi", Aizsargjoslu likumu un citu spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Lokālpilnvarotā zemesgabala izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas plānošanas dokumentiem:

- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" ar grozījumiem, kas apstiprināti 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"<sup>7</sup>;
- Jūrmalas attīstības stratēģiju 2010.–2030. gadam (apstiprināta ar Jūrmalas pilsētas domes 2010. gada 16. decembra lēmumu Nr. 825 "Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.-2030. gadam apstiprināšanu" (protokols Nr. 36, 15. punkts), aktualizēta ar Jūrmalas domes 2023. gada 25. maija lēmumu Nr. 190 "Par Jūrmalas attīstības stratēģijas 2010.-2030. gadam aktualizāciju un Stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma Vides pārskata apstiprināšanu" (protokols Nr. 5, 10. punkts)<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> Turpmāk tekstā – Lokālpilnvarotā zemesgabala teritorija.

<sup>2</sup> Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 25.

<sup>3</sup> Turpmāk tekstā – Darba uzdevums.

<sup>4</sup> Turpmāk tekstā – Lokālpilnvarotā zemesgabals.

<sup>5</sup> Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 628.

<sup>6</sup> Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 240.

<sup>7</sup> Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

<sup>8</sup> Turpmāk tekstā – IAS.

## MĒRĶI un UZDEVUMI

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

Lokālpilnvarojuma izstrādes **uzdevumi**, atbilstoši Darba uzdevumam, ir:

- Izvērtēt iespēju **veikt izmaiņas Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojumā**, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" ar grozījumiem, kas apstiprināti 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", **grozot funkcionālā zonējuma "Savrupmājas apbūves teritorija" apakšzonējumu ar atļauto apbūves blīvumu līdz 20 %**.
- Lokālpilnvarojuma izstrādi veikt ar detālpilnvarojuma precizitāti.
- Lokālpilnvarojuma sastāvā veikt **vizuālās ietekmes analīzi**, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem.

Lokālpilnvarojums ir spēkā esošā Teritorijas plānojuma sastāvdaļa, un pēc tā apstiprināšanas un spēkā stāšanās tas kļūst par pamatu turpmākai teritorijas attīstībai un atsevišķu būvprojektu izstrādei. Atsevišķu ēku un būvju būvniecības process tiks organizēts būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.

Lokālpilnvarojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība, organizējot Lokālpilnvarojuma publisko apspriešanu, ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā<sup>9</sup>, Jūrmalas pašvaldības mājaslapā [www.jurmala.lv](http://www.jurmala.lv) un valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv).

Atbilstoši Likuma *Par ietekmes uz vidi novērtējumu* 23. panta pirmajai daļai, Lokālpilnvarojuma izstrādes uzsākšanās posmā veiktas konsultācijas ar vides institūcijām par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma nepieciešamību. Enerģētikas un vides aģentūrā 2025. gada 9. aprīlī ir pieņemts lēmums Nr.10.2/19/2025 "Par stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu".

Grafiskā daļa sagatavota uz LKS-92 koordinātu sistēmā izstrādāta topogrāfiskā plāna ar mēroga koeficientu 0,999605 (izstrādājis SIA "TERRA MODUS", Jānis Jurgelāns (sert.nr. AC0236), 2024. gada 28. februāris).

<sup>9</sup> Turpmāk tekstā – TAPIS.



1. tabula.

Lokālpilnvarojuma teritorijai pieguļošās teritorijas<sup>12</sup>

<b>N.p.k.</b>	<b>Nosaukums/ adrese</b>	<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Platība (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Subjekts</b>
1.	"Dāvja iela"	1300 016 3419	<b>9099</b>	pašvaldība
2.	Dāvja iela 52	1300 016 5001	<b>5588</b>	fiziska persona
3.	Dāvja iela 48	1300 016 5027	<b>1933</b>	fiziska persona
4.	Matildes iela 16	1300 016 5029	<b>1803</b>	fiziska persona
5.	Matildes iela 18	1300 016 5028	<b>2287</b>	fiziska persona

Lokālpilnvarojuma teritorija atrodas apbūves teritorijā, kurai raksturīgs neviendabīgs savrupmāju apbūves izvietojums.

Lokālpilnvarojuma teritoriju veido viena zemes vienība ar kopējo platību 1868 m<sup>2</sup> (skatīt 2.tabula).

Lokālpilnvarojuma teritorija pēc īpašuma piederības ir nekustamais īpašums, īpašnieks ir fiziska persona.

2. tabula

Lokālpilnvarojumā ietvertās teritorijas zemes gabals

<b>Adrese</b>	<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Platība (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (VZD kods)</b>
Dāvja iela 50	1300 016 5003	<b>1868</b>	<b>0601</b> – individuālo dzīvojamo māju apbūve

## 1.2. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA, ZEMES LIETOŠANAS VEIDS, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS

Lokālpilnvarojuma teritorijai 1868 m<sup>2</sup> platībā ir noteikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve (lietošanas mērķa kods – 0601).

Teritorijā ir spēkā esošs detālpilnvarojums, "Detālpilnvarojums zemesgabalam Dāvja ielā 48/50, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 06.07.2025. saistošajiem noteikumiem Nr.7. Detālpilnvarojuma izstrādes mērķis - detalizēti izstrādāt parcelācijas priekšlikumu zemesgabalam Dāvja 48/50, plānoto apbūvi.

Ņemot vērā, spēkā esošo detālpilnvarojumu, Lokālpilnvarojuma teritorijā esošajā Meža platībā jā saglabā dabīgā zemsedze un kokaudze. Saskaņā ar Meža un Meža zemes novērtējumu zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2019.gadā un Meža inventarizācijas datiem 2007.gadā, meža platība ar ierobežotas saimnieciskās darbības joslu "Meži pilsētas administratīvajās robežās" zemesgabalā ir 0,02 ha<sup>13</sup>. Minēto novērtējumu skatīt Lokālpilnvarojuma projekta III sējuma sadaļā "Citi materiāli".

Saskaņā ar Būvniecības informācijas sistēmas datiem lokālpilnvarojuma teritorijā ir jaunbūve būvniecības stadijā – Būvatļauja Nr.BIS-BV-4.1-2020-7721 (2649) "Viena dzīvokļa mājas jaunbūve Dāvja ielā 50, Jūrmala" būvprojekts<sup>14</sup>, akceptēts 12.03.2021. -12.03.2021. atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi (skatīt 3.-6. attēls).

<sup>12</sup> Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēma. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/>, skatīts: 08.12.2025.

<sup>13</sup> Skatīt III sējuma sadaļā "Meža inventarizācijas dati 2007.gadā – Meža apsaimniekošanas plāns no 2007. līdz 2016. gadam" un "Meža un Meža zemes novērtējumu zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2019.gadā".

<sup>14</sup> Būvniecības valsts kontroles biroja portālā <https://bis.gov.lv/>. Būvniecības informācijas sistēmas dati, skatīts: 19.02.2026.



3.attēls. Esošā ēka, skats no Dāvja ielas



4.attēls. Esošā ēka, skats no Dāvja ielas



5.attēls. Skats no Dāvja un Matildes ielu krustojuma

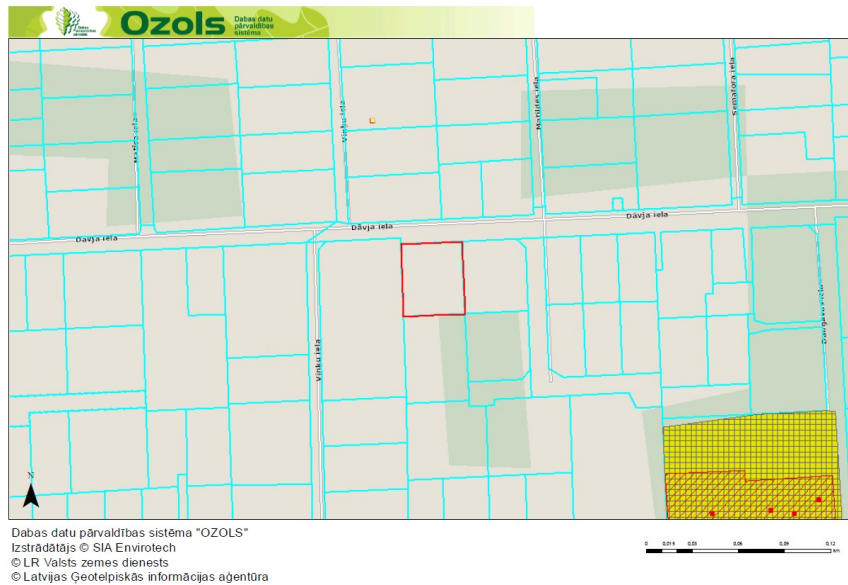


6.attēls. Esošā ēka, skats no Matildes ielas

Lokālpilnplānojuma teritorijas reljefs ir līdzens ar pacēlumu ziemeļu-austrumu stūrī. Virsmas augstuma atzīmes variē robežās no 4.78 metriem v.j.l. . Lokālpilnplānojuma teritorijas rietumdienvīdu stūrī, līdz 5.87 metriem v.j.l. ziemeļu-austrumu stūrī. Lokālpilnplānojuma teritoriju veido iekopti zālāji ar grupā augošām priedēm (Lokālpilnplānojuma ziemeļu-austrumu stūrī pie Dāvja ielas) un atsevišķiem lapu kokiem un priedēm (pie Lokālpilnplānojuma teritorijas rietumu robežas). Ņemot vērā Topogrāfiskajā plānā pieejamo informāciju par koku stumbru diametriem, un, apsekojot Lokālpilnplānojuma teritoriju dabā, secināms, ka Lokālpilnplānojuma 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, kā arī, ņemot vērā koku izmērus, nav paredzams, ka tie par šādiem kokiem varētu kļūt tuvākajā laikā. Lokālpilnplānojuma projekta grafiskās daļas materiāla "Teritorijas plānotā izmantošana" Lokālpilnplānojuma teritorijā esošās priedes apzīmētas kā "Saglabājamie koki".

Lokālpilnplānojuma teritorijā atrodas meža platība ar ierobežotas saimnieciskās darbības joslu "Meži pilsētas administratīvajās robežās" zemesgabālā ir 0,02 ha<sup>13</sup>. Saskaņā ar Valsts meža dienests izsniegtajiem nosacījumiem, plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, jāparedz atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām.

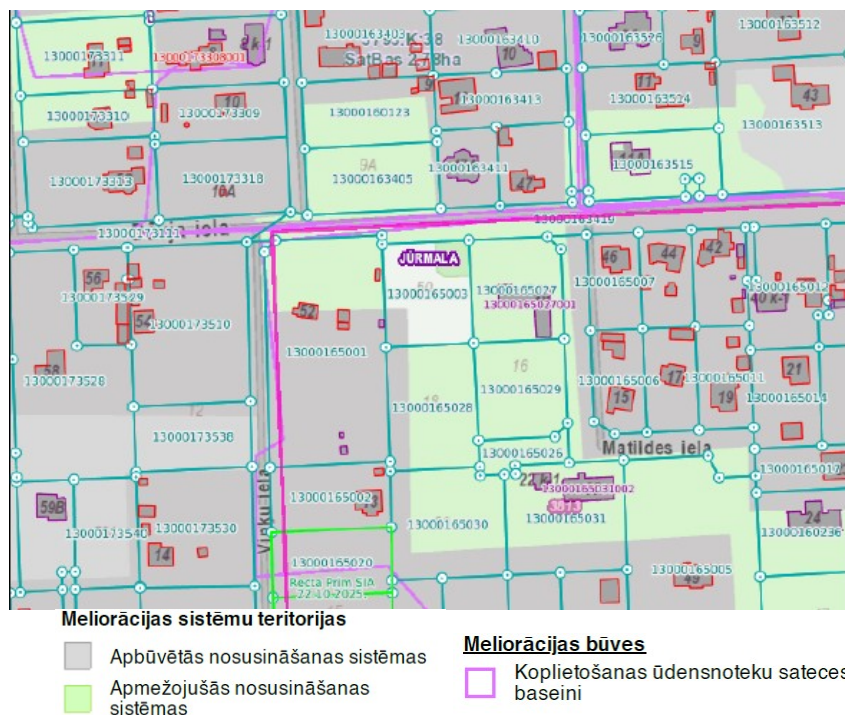
Atbilstoši 2025. gada 8. decembrī Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” pieejamajai informācijai, Lokālpilnplānojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrētas īpaši aizsargājamas sugas, biotopi vai dabas pieminekļi, vai aizsargājami koki – dižkoki (skatīt 7.attēls).

7.attēls. Dabas vērtības Lokālpilnojuma teritorijas tuvumā<sup>15</sup>

Lokālpilnojuma risinājumos noteiktās plānotās darbības rezultātā neradīsies negatīva ietekme ārpus Lokālpilnojuma teritorijas esošajām dabas vērtībām.

Atbilstoši VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas datiem Lokālpilnojuma teritorijā un tam pieguļošajās teritorijās atrodas apmežojušās nosusināšanas sistēmas un koplietošanas ūdensnoteku sateces baseins (skatīt 8.attēls).

Projekta realizācijas rezultātā nav plānota virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšana Lokālpilnojuma izstrādes teritorijā un piekļautās platībās.

8.attēls. Meliorācijas kadastra izdrukā<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Attēla izstrādē izmantota Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS pieejamā karte, iegūta: <https://ozols.gov.lv/pub>, skatīts: 08.12.2025.

<sup>16</sup> Attēla izstrādē izmantota Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas karte, iegūta: <https://www.melioracija.lv/?loc=483601;313561>, skatīts: 08.12.2025.

### 1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Lokālpilnvarojuma teritorijā ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi (skatīt 3. tabula).

3. tabula.

Lokālpilnvarojuma teritorijai noteiktie apgrūtinājumi<sup>17</sup>

<i>Tips</i>	<i>Apraksts</i>	<i>Platība (ha)</i>
7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1868
7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0002
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1868
7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.1868

Lokālpilnvarojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas "Vaivaru-Asaru-Mellužu vasarnīcu kvartāli" (valsts aizsardzības Nr. 6091, apgrūtinājuma kods 7314010603)<sup>17</sup> aizsardzības zonas teritorijā.

Saskaņā ar Meža valsts reģistrā datiem zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 1300 016 5003 atrodas mežs. Meža inventarizācija īpašumā ir veikta 2007.gadā un atbilstoši Meža likuma prasībām tā ir spēkā esoša. Saskaņā ar inventarizāciju mežs īpašumā sastāda 0,02 hektāru lielu platību.<sup>13</sup>

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras nosacījumiem (TAPIS sistēmā saņemti 12.02.2025.) un Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas un inženieru nodaļas nosacījumiem (TAPIS sistēmā saņemti 05.02.2025.) Lokālpilnvarojuma teritorijā nav valsts ģeodēziskā tīkla un Jūrmalas pilsētas Vietējā ģeodēziskā tīkla punkti.

Lokālpilnvarojuma izstrādes mēroga detalizācijā aizsargjoslas ir uzrādītas Lokālpilnvarojuma projekta Grafiskajā daļā. Aizsargjoslas, kas ir mazākas par 10 metriem līnijveida objektiem un 10 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

### 1.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Lokālpilnvarojuma teritorijai pieguļošās Dāvja ielas sarkanajās līnijās atrodas centralizētie ūdensapgādes tīkli (Lokālpilnvarojuma teritorijai ziemeļu daļā pieguļošajā zemes vienībā ir izbūvēts centralizēto ūdensapgādes tīklu atzars) un sadzīves kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes tīkli, elektroapgādes un elektronisko sakaru tīkli. Lokālpilnvarojuma teritorijā ir izbūvētas atsevišķas inženierkomunikācijas, kas ir pieslēgtas kopējam Jūrmalas centralizētam komunikāciju tīklam:

- Lokālpilnvarojuma teritorijā esošā apbūve ir pieslēgta centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
- Lokālpilnvarojuma teritorijā ir izbūvēts zemspiediena gāzes pievads un gāzes spiediena regulēšanas iekārta.
- Lokālpilnvarojuma teritorijā būvniecības stadijā esošā apbūve ir nodrošināta ar elektroapgādes tīkliem (0,4kV zemsprieguma elektrokabeļa līnija).

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt Topogrāfiskajā plānā, kas pievienots Lokālpilnvarojuma projekta III sējuma sadaļā "Citi materiāli".

<sup>17</sup> Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Kadastra informācijas sistēmas teksta dati. Iegūts: <https://www.kadastrs.lv/#result>, skatīts: 08.12.2025

## 1.5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Lokālpilnplānojuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar pašvaldībai piederošu Dāvja ielu, nodrošinot uzturēšanās un piekļūšanas funkciju pie Dāvja ielā esošās apbūves. Dāvja iela ir ar asfalta segumu, gājējiem un velobraucējiem paredzētā infrastruktūra nav izbūvēta (skat. 9. un 10. attēls). Pie Lokālpilnplānojuma teritorijas ziemeļu robežas ir esoša iebrauktuve no Dāvja ielas, kas nodrošina piekļūšanu Lokālpilnplānojuma teritorijā esošajai jaunbūvei. Dāvja iela ir D kategorijas iela, sarkano līniju platums Lokālpilnplānojuma posmā ir 20 metri.



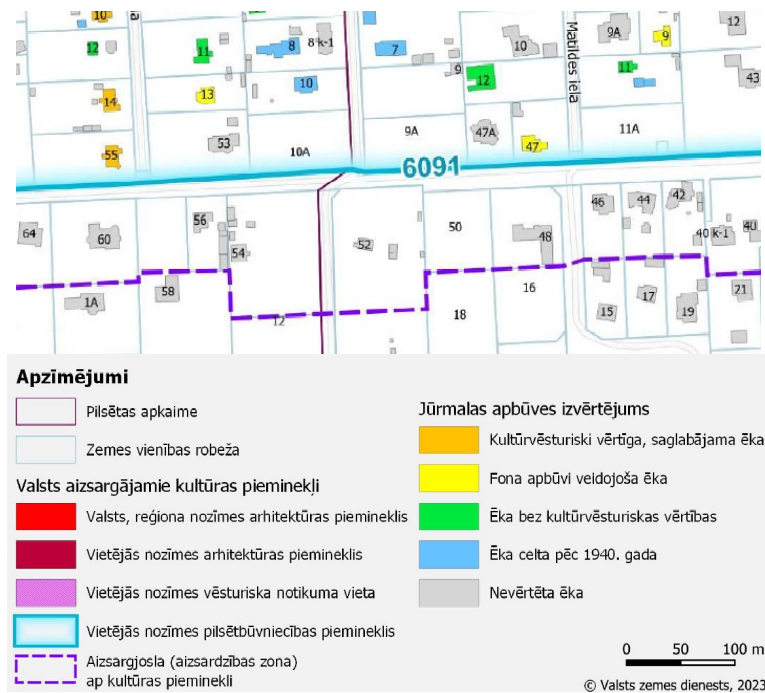
9.attēls. skats no Dāvja un Viņķu ielu krustojuma



10. attēls. skats no Dāvja un Matildes ielu krustojuma

## 1.6. ĒKU BŪVAPJOMU ANALĪZE

Nemot vērā, ka Lokālpilnplānojuma teritorija atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas “Vaivaru-Asaru-Mellužu vasarnīcu kvartāli” (valsts aizsardzības Nr. 6091, apgrūtinājuma kods 7314010603) aizsardzības zonas teritorijā, kas raksturo vēsturisko teritoriju, ir veikta pieguļošo teritoriju esošo ēku būvapjomu izpēte, lai izvērtētu teritorijai raksturīgos ēku apjomus uz Lokālpilnplānojuma izstrādes brīdi. Izpēte veikta apsekojot teritoriju dabā un ņemot vērā Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu<sup>18</sup> 2443.punktu, kā arī 7. pielikuma “Būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšana” 9. karti “Vaivari, Asari, Melluži” (skatīt 11. attēls).



11.attēls. Lokālpilnplānojuma teritorijas un pieguļošo teritoriju esošās apbūves izvērtējums<sup>19</sup>

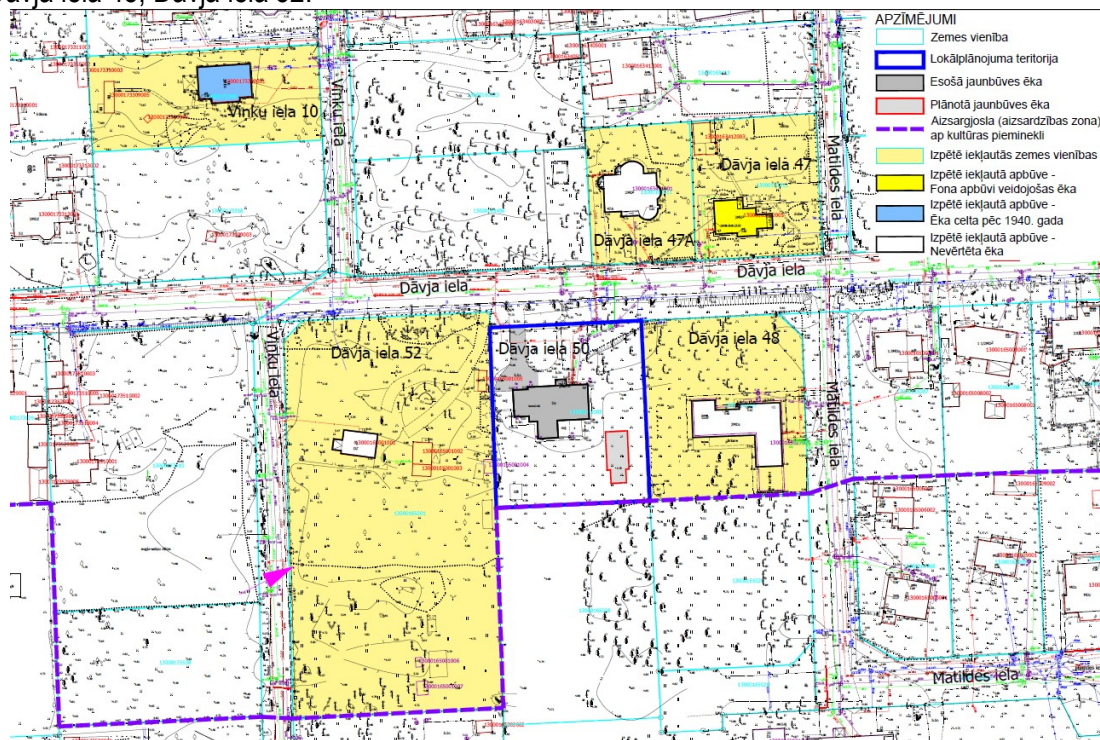
<sup>18</sup> Turpmāk tekstā – TIAN.

<sup>19</sup> Attēla izstrādē izmantota TIAN 7. pielikuma 9. karte “Vaivari, Asari, Melluži”.

Lokālpilnplānojumam pieguļošās aizsardzības zonas teritorijas apkārtnē esošās ēkas pārsvarā ir Nevērtētas ēkas, un atsevišķas Ēkas bez kultūrvēsturiskās vērtības un Fona apbūvi veidojošas ēkas. Tuvākajā apkārtnē nozīmīgākās ēkas, kas atspoguļo vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritoriju "Vaivaru-Asaru-Mellužu vasarnīcu kvartāli", ir **Dāvja iela 47**, fona apbūvi veidojoša ēka, un **Viņķu iela 10** ēka.

Apjomu analīze veikta atbilstoši TIAN 2443.3. punkta prasībām: "aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas ... tuvākās apbūvētās zemes vienības".

Aprēķina teritorijā tika aptvertas tuvākās apbūvētās vēsturiskās aizsardzības zonas teritorijas 5 zemes vienības Lokālpilnplānojuma apkārtnē, kas atrodas pie Dāvja, Viņķu un Matildes ielām, tādā veidā atspoguļojot pašreizējo pilsētībūvniecisko situāciju rajonā. (12.attēls un 4. tabula). Tiek iekļautas TIAN 7.pielikuma apbūves izvērtējumā 9. karte "Vaivari, Asari, Melluži" iekļautās vērtētas ēkas - Dāvja iela 47, Viņķu iela 10 un zemesgabalam pieguļošās ēkas - Dāvja iela 47A, Dāvja iela 48, Dāvja iela 52.



12.attēls. Būvobjektu analizē iekļautās zemes vienības un apbūve<sup>20</sup>

4. tabula

Lokālpilnplānojuma teritorijā esošā apbūve un apbūves rādītāji<sup>21</sup>

sk.	Adrese	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienības platība (m <sup>2</sup> )	Būves kadastra apzīmējums	Stāvu skaits	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	Būvtilpums (m <sup>3</sup> )	Uzbūvēšanas gads
1.	Viņķu iela 10	13000173309	1500	13000173309001	2	126,1	754,0	1914.
2.	Dāvja iela 52	13000165001	5588	13000165001001	1	61,5	174,0	1923.
3.	Dāvja iela 47A	13000163411	973	13000163411001	3	175,8	1351,0	2005.
4.	Dāvja iela 48	13000165027	1933	13000165027001	2	244,5	1490,0	2020.
5.	Dāvja iela 47	13000163412	1200	13000163412001	2	106,4	516,0	1920.
<b>Vidējais apbūves rādītājs</b>								
<b>20% no vidējā būvobjekta</b>							<b>142,9</b>	<b>857</b>
<b>Vidējais būvobjekts ar 20% apjoma palielinājumu (%)</b>							<b>1028</b>	

<sup>20</sup> Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) pieejamā informācija un karte, iegūts 28.11.2025.

<sup>21</sup> Informācija iegūta VZD datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv), skatīts 10.11.2025

Atbilstoši 4. tabulai, apkārtņē esošais ēku vidējais būvtilpums, jeb apjoms, ir 857 m<sup>3</sup>. Saskaņā ar TIAN 2443.2. punktu ēkas būvtilpums nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvtilpumu vairāk kā par 20% (attiecīgi 1028 m<sup>3</sup>).

5. tabulā veiktā analīze nav pretrunā ar TIAN 2443.3. punkta prasībām, kas nosaka, aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības. Ja analīzē iekļautu 5 apbūvētās zemes vienības, tad vidējais būvtilpums būtu **857 m<sup>3</sup>** (skatīt 4. tabula un 12. attēls).

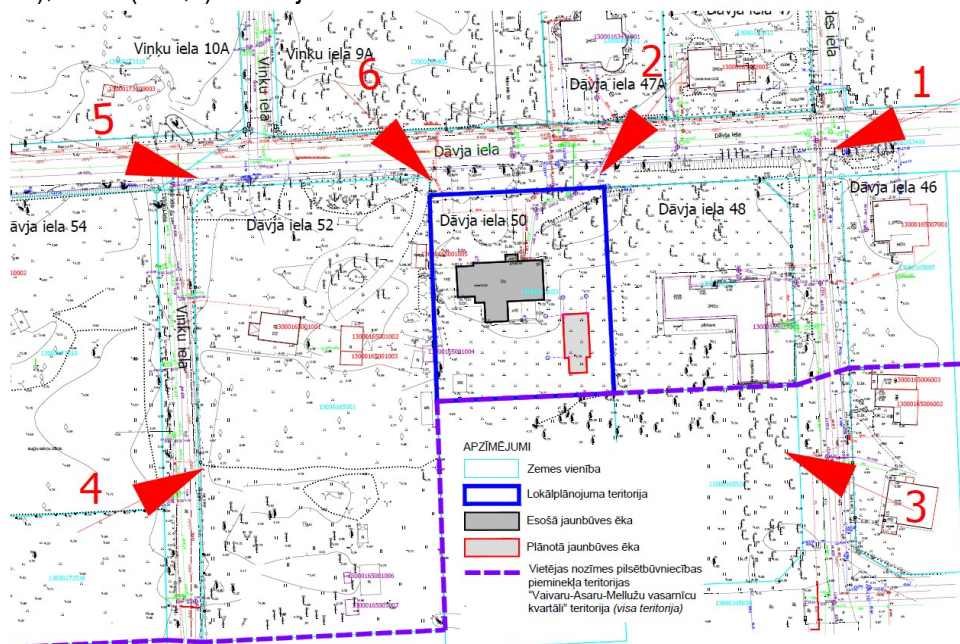
Saskaņā ar SIA "UPIŠA PROJEKTI" izstrādāto un saskaņoto (12.03.2021. Nr.BIS-BV-4.1-2020-7721 (2649)) "Viena dzīvokļa mājas jaunbūve Dāvja ielā 50, Jūrmala" būvprojektu, esošās jaunbūves būvtilpums ir **900,0 m<sup>3</sup>**, bet plānotās jaunbūves būvtilpums ir **326,0 m<sup>3</sup>**, pēc arhitektūras skīču priekšlikuma.

Nemot vērā iepriekš aprakstīto Lokālpilnvarojuma teritorijā esošo ēku būvtilpumi iekļaujas apkaimes pilsētāinavā.

Veiktajai ēku būvtilpuma analīzei ir informatīvs raksturs un tā atspoguļo 2026. gadā dabā esošo situāciju, pirms jaunas būvniecības izvērtējama jauna būvtilpuma analīzes nepieciešamība, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai.

### 1.7. VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE

Vizuālās ietekmes analīze veikta, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem: skats no Dāvja ielas (nr.2) dienvidrietumu virzienā, skats no Dāvja un Matildes ielu krustojuma (nr.1), skats no Matildes ielas (nr.3) un skats no Viņķu ielas (nr.4), skats (nr.5;6) no Dāvja ielas austrumu virzienā.



13.attēls. Shēma, kurā attēloti Vizuālās ietekmes analīzes perspektīvu skatu punkti<sup>22</sup>

Lokālpilnvarojuma teritorija atrodas vietējas nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijas "Vaivaru-Asaru-Mellužu vasarnīcu kvartāli" (valsts aizsardzības Nr. 6091, apgrūtinājuma kods 7314010603) aizsardzības zonas teritorijā, kas iekļauj Dāvja ielai pieguļošās zemes vienības.

Izvērtējot teritorijai raksturīgos ēku apjomus, var secināt, ka tajā iekļaujas pārsvarā viena līdz triju stāvu brīvi stāvoša apbūve ar mainīgu būvlaidi. Uz vienas zemes vienības mēdz būt vairākas būves - gan dzīvojamās ēkas, gan palīgēkas (skatīt 12. attēlu).

<sup>22</sup> Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) pieejamā informācija un karte, iegūts 28.11.2025.

Vizuālās ietekmes analīzes perspektīvu skatu punkti izvēlēti, ņemot vērā plānotās būves (viena dzīvokļa dzīvojamā māja) vizuālo ietekmi uz apkārtnē esošo vides kontekstu.

Attēlos nr.14; 15 redzami skati no Dāvja ielas rietumiem austrumu virzienā. Plānotā būve nav redzama no Dāvja ielas rietumu puses, jo to aizsedz koki un esošā dzīvojamās mājas jaunbūve.



14.attēls. Skats nr.5 no Dāvja un Viņķu ielu krustojuma



15. attēls. Esošā ēka, skats nr.6 no Dāvja ielas

Attēlos nr.16; 17 redzami skati no Dāvja ielas austrumu puses rietumu virzienā. Plānotā būve ir daļēji redzama, jo tā zemesgabalā izvietota aizmugures pagalmā un to caurmērā aizsedz koki.

1. skats



2. skats



16.attēls. Skats nr.1 no Dāvja un Matildes ielu krustojuma 17. attēls. Skats nr.2 no Dāvja ielas rietumu virzienā

Attēlos nr.18; 19 redzami skati no Matildes un Viņķu ielām. Plānotā būve ir daļēji redzama no Matildes un Viņķu ielām, jo to caurmērā aizsedz koki, bet ņemot vērā to, ka pieguļošās zemes vienības nav, vai ir daļēji apbūvētas, tad perspektīvā plānoto būvi aizsegs jaunā apbūve.

3. skats



18.attēls. Skats nr.3 no Matildes ielas



19. attēls. Skats nr.4 no Viņķu ielas

Plānotā būvniecība (viena dzīvokļa dzīvojamā māja) neradīs negatīvu ietekmi uz apkārtējām kultūrvēsturiskajām vērtībām, publisko ārtelpu un dabas ainavu, jo tiek ievēroti apkārtējai apbūvei raksturīgie apjomi, parametri, tiek saglabāti esošie koki, un plānotā būve vides kontekstā neizceļas – praktiski nav redzama.

Saskaņā ar Lokālpilnplānojuma projekta II sējuma sadaļā “Grafiskā daļa” - Teritorijas plānotā izmantošana, plānotie apbūves parametri ir: maksimālais apbūves blīvums 20,0%, apbūves intensitāte līdz 52,0%, stāvu skaits – līdz 3 stāviem (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2. stāva platības).

Esošā un plānotā apbūve izvietota brīvstāvoši zemesgabalā, saglabājot esošos kokus. Plānotās būvniecības struktūra - apbūves laukums, apbūves apjoms, stāvu skaits, saskaņā ar 1.6. punkta ēku būvapjomu analīzi, iekļaujas apkārtnē esošajā pilsētībūvnieciskajā struktūrā.

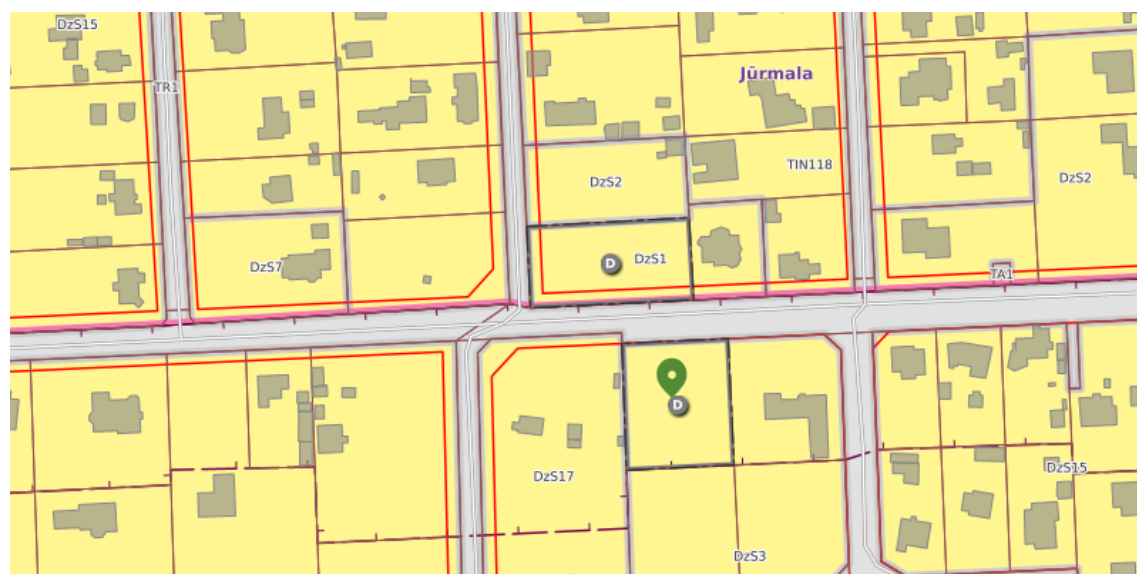
Plānotā būvniecība iederas esošajā ielas telpā un tās apbūves raksturā, jo tiek ievērots apkārtējai apbūvei raksturīgais būvju izkārtojums, augstums un kompozīcija vides kontekstā.

## 2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS

### 2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpilnplānojuma teritorija atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) (skatīt 20. attēls).

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 150.punktam *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.*



#### FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

20.attēls. Funkcionālais zonējums Lokālpilnplānojuma teritorijā un tuvumā esošajās teritorijās<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte “Funkcionālais zonējums”.

## Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3) apbūves parametri un atļautā izmantošana atbilstoši TIAN

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS3 atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši TIAN
<b>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Savrupmāju apbūve (11001):</b> 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.</li> <li>- <b>Vasarnīcu apbūve (11002).</b></li> </ul>
<b>Teritorijas papildizmantošanas veidi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Labiekārtota ārtelpa (24001):</b> labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.</li> <li>- <b>Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).</b></li> </ul>
<b>Minimālā jaunizveidotā zemes gabala platība</b>	<b>2200 m<sup>2</sup></b>
<b>Maksimālais apbūves blīvums</b>	<b>12%</b>
<b>Apbūves intensitāte</b>	<b>līdz 31%</b>
<b>Apbūves augstums</b>	<b>līdz 12 m</b>
<b>Apbūves stāvu skaits</b>	<b>līdz 3 stāviem</b> (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)
<b>Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs</b>	<b>63%</b>

## 2.2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU

Lokālpilnvarojuma teritorija atbilstoši IAS telpiskās attīstības perspektīvai atrodas kvalitatīvas dzīves teritorijā, kas sevī ietver teritorijas dzīvošanai, kuru attīstība vērsta uz kvalitatīvas dzīves vides nodrošināšanu.

Attīstības stratēģijas pasākumu prioritāte "Jūrmalnieks" nosaka, ka Jūrmalas dome rada apstākļus, lai palielinātos ne tikai deklarēto iedzīvotāju skaits valstspilsētā, bet lai ikviens gribētu būt jūrmalnieks, piederīgs valstspilsētai, kurā kvalitatīva un droša dzīves vide – vizuāli pievilcīga valstspilsētas publiskā telpa, dabas teritorijas, nodrošināta ... pakalpojumu pieejamība, daudzveidīgs valstspilsētas sniegto iespēju klāsts. Primāri jūrmalnieks ir pilsētas pastāvīgais iedzīvotājs ar iespēju veidot piemērotu mājokli, kas atbilst esošajai sociālajai un ekonomiskajai situācijai, iespēju nodrošināt dzīves telpas sakārtošanu un uzlabošanu.

Ierosinātās izmaiņas nav pretrunā ar Attīstības stratēģiju, jo saglabā esošo izmantošanas veidu, nosakot īpašuma situācijai atbilstošu parametru Teritorijas plānojumā, līdz ar to tiktu nodrošināta īpašuma kvalitatīva uzturēšana.

### **3. RISINĀJUMU APRAKSTS**

Lokālpilnvarojuma risinājumi sagatavoti atbilstoši izsniegtajam Darba uzdevumam lokālpilnvarojuma izstrādei, kā arī atbilstoši iesaistīto institūciju sniegtajiem nosacījumiem.

#### **3.1. LOKĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES PAMATOJUMS**

Teritorijas plānošanas likums nosaka, ka lokālpilnvarojumu var izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai, ciktāl lokālpilnvarojums nav pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju (lokālpilnvarojuma risinājumu atbilstību vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģijai skat. 2.2. nod.). Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā lokālpilnvarojumu.

Pašreizējā situācijā Lokālpilnvarojuma teritorijā plānotās jaunbūves parametri neatbilst Teritorijas plānojuma TIAN prasībām, tāpēc nav iespējams veikt īpašuma attīstīšanu – jaunu būvniecības plānošanu. Lokālpilnvarojuma izstrāde ir nepieciešama, lai garantētu zemes īpašnieka un lietotāju tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu.

Lokālpilnvarojums tiek izstrādāts, lai Lokālpilnvarojuma teritorijai Teritorijas plānojumā mainītu funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorijas indeksēto funkcionālo zonējumu (DzS3), uz tādu indeksēto funkcionālo zonējumu, kas būtu atbilstošs plānotajai situācijai teritorijā. Teritorijas plānojuma grozījumi nepieciešami, lai nodrošinātu atbilstošu Lokālpilnvarojuma teritorijas izmantošanu, ļautu īpašuma īpašniekam sakārtot īpašuma struktūru un apbūve atbilstu mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai.

Teritorijas plānojuma grozījumu – indeksētā funkcionālā zonējuma maiņu no Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS3) uz Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS13) un būvniecības stadijā esošās apbūves tiesisku sakārtošanu pamato šādi priekšnoteikumi:

- Lokālpilnvarojuma risinājumā Funkcionālā zona paliek nemainīga – Savrupmāju apbūves teritorija. Risinājumi paredz indeksētā funkcionālā zonējuma maiņu no DzS3 uz DzS13. Galvenie izmantošanas un papildizmantošanas veidi tiek saglabāti esošie. Tādējādi tiek nodrošināta atbilstība Jūrmalas pilsētas plānošanas struktūrai un esošajam teritorijas raksturam.
- **Lokālpilnvarojuma risinājumi paredz jaunu otras brīvi stāvošas dzīvojamās mājas, Nr.2, būvniecību** funkcionāli pakārtotu esošai dzīvojamās mājas jaunbūvei, kas atbilst Teritorijas galvenajiem izmantošanas veidiem, tādējādi nenodarot kaitējumu esošajai apkārtnes apbūves teritorijai.
- Lokālpilnvarojuma teritorijā jau atrodas viena būvniecības stadijā esoša viena dzīvokļa dzīvojamā māja, un tiek plānota **otra, brīvi stāvoša viena dzīvokļa, dzīvojamā māja**. Plānotais apbūves blīvums pārsniedz Teritorijas plānojumā (DzS3) noteikto apbūves blīvumu, līdz ar to, esošā situācija neatbilst noteiktajiem rādītājiem, kas kavē otras ēkas būvniecību.
- Teritorija ir apgādāta ar nepieciešamajiem inženierkomunikāciju tīkliem. Tas ļauj nodrošināt pilnvērtīgu teritorijas funkcionēšanu, bez papildu investīcijām infrastruktūrā.
- Lokālpilnvarojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās, mikroiegumos, un tajā nav aizsargājama sugu vai biotopu. Lokālpilnvarojuma risinājumi neveicina cilvēku pieplūduma palielināšanos pieguļošajās teritorijās, un Lokālpilnvarojuma risinājumi ir attiecināmi tikai uz vienu zemes vienību, kurā tiek plānots saglabāt būvniecības stadijā esošo individuālo viena dzīvokļa dzīvojamo māju un uzbūvēt otru, brīvi stāvošu viena dzīvokļa, dzīvojamo māju, tādēļ nav sagaidāms, ka Lokālpilnvarojuma risinājumu realizācija varētu radīt negatīvu ietekmi uz tuvumā esošajām dabas vērtībām, aizsargājamām teritorijām.
- Lokālpilnvarojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi. Esošā transporta infrastruktūra atbilst Lokālpilnvarojuma risinājumiem. Pie ēkas izbūvētas autostāvvietas atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

### 3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMU PRIEKŠLIKUMS

Lai Lokālpilnvarojuma teritorijā plānotajai otrai, brīvi stāvošajai viena dzīvokļa dzīvojamai mājai uzsāktu būvniecības plānošanas procesu un saskaņotu valsts kontrolējošās institūcijās nepieciešams Lokālpilnvarojuma teritorijai mainīt funkcionālās zonas **Savrupmāju apbūves teritorija indeksēto funkcionālo zonu DzS3 uz DzS13, kur atļautais maksimālais apbūves blīvums ir 20%.**

Lokālpilnvarojuma risinājumi funkcionālā zonējuma Savrupmāju apbūves teritorija indeksētā funkcionālā zonā DzS13 saglabā teritorijas galvenos izmantošanas veidus, kas jau pašreiz ir noteikti funkcionālā zonējuma Savrupmāju apbūves teritorija indeksētajā funkcionālajā zonā DzS3.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un galveno teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu priekšlikums funkcionālajai zonai Savrupmāju apbūves teritorija (DzS13) ir veidots saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 4.1.13. nodaļā noteikto (skatīt 6. tabula).

6. tabula

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS13) atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN

<b>Nosaukums</b>	<b>Funkcionālajā zonā DzS13 atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši TIAN</b>
<b>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Savrupmāju apbūve (11001):</b> 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.</li> <li>- <b>Vasarnīcu apbūve (11002).</b></li> </ul>
<b>Teritorijas papildizmantošanas veidi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Labiekārtota ārtelpa (24001):</b> labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.</li> <li>- <b>Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).</b></li> </ul>
<b>Minimālā jaunizveidotā zemes gabala platība</b>	<b>2200 m<sup>2</sup></b>
<b>Maksimālais apbūves blīvums</b>	<b>20%</b>
<b>Apbūves intensitāte</b>	<b>līdz 52%</b>
<b>Apbūves augstums</b>	<b>līdz 12 m</b>
<b>Apbūves stāvu skaits</b>	<b>līdz 3 stāviem</b> (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības)
<b>Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs</b>	<b>55%</b>

### 3.3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA

Lokālpilnvarojuma risinājumi teritorijai nemaina Teritorijas plānojumā noteikto funkcionālo zonējumu, bet maina teritorijai noteikto indeksēto funkcionālo zonējumu. Galvenās izmaiņas attiecināmas uz apbūves rādītājiem. Tā kā teritorijā jau ir pieļaujama savrupmāju apbūve, tad Lokālpilnvarojuma risinājumi neparedz būtiskas izmaiņas salīdzinājumā ar spēkā esošo Teritorijas plānojumā. Lokālpilnvarojuma risinājumi nodrošina iespēju zemesgabala īpašniekiem plānot sociāli un ekonomiski pamatotu mājokļa attīstību, nodrošina kultūrvēsturiskās vides saglabāšanu, kā arī ļauj pabeigt uzsāktu būvniecības procesu, dodot iespēju uzsākt plānotās apbūves būvniecību un nodošanu ekspluatācijā pēc Lokālpilnvarojuma apstiprināšanas.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 86. punktam, minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas (tostarp palīgēku) izvietojumam ir 800 m<sup>2</sup> – savrupmājai vai dvīņu mājas pusei un nedzīvojamai ēkai atbilstoši apbūves parametriem, bet ne mazāk kā – 600 m<sup>2</sup>.

Nemot vērā, ka teritorijā kopš 05.07.2005 gada ir spēkā esošs detālplānojums, "Detālplānojums zemesgabalam Dāvja ielā 48/50, Jūrmalā", kura teritorija ir daļēji apbūvēta, tad teritorija uzskatāma par antropogēni ietekmētu vidi. Līdz ar to esošā dabiskā veģetācija ir pielāgojusies apbūves struktūrai un nav uzskatāma par neskartu dabas teritoriju.

Tā kā zemesgabālā ir 0,02 ha meža platība ar ierobežotas saimnieciskās darbības joslu - "Meži pilsētas administratīvajās robežās", tad meža teritorijā, saskaņā ar 2005.gada detālplānojumu, ir saglabājama dabīgā zemsedze un kokaudze. Saskaņā ar Valsts meža dienests izsniegtajiem nosacījumiem, plānojot būvniecību un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. MK noteikumu Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām. Esošie koki teritorijā ir vērtīgs vizuālais un ekoloģiskais elements, tāpēc tie ir saglabājami. Saglabājami koki ir attēloti grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana".

Plānojot jebkādas nākotnes būvdarbus, jāievēro konkrētajai vēsturiskajai videi raksturīgais arhitektoniski telpiskais konteksts – apbūves plānojuma principi, mērogs, raksturs, arhitektoniskie apjoma risinājumi un teritorijas labiekārtojums.

Veicot jaunu ēku būvniecību, ievērojama lokālpilnvarojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas plānotā izmantošana" noteiktā apbūves līnija. Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumi Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" nosaka, ka jaunbūvējamās būves (izņemot inženierkomunikācijas un ceļus) izvietojumam 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.

Iespējamie būvapjoma parametri jānosaka, ievērojot TIAN prasības.

Plānotais ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisks saskaņojums.

Teritorijas labiekārtojums veidojams, saglabājot un papildinot esošo labiekārtoto vidi. Jauni labiekārtojuma risinājumi iekļaujami būvniecības dokumentācijā, ievērojot esošo apstādījumu struktūru, teritorijas raksturu un konkrētā mikroklimata prasības. Jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kas iekļaujas kopējā ainaviskajā vidē, dodot priekšroku stādījumiem, kas harmonizē ar piekrastes ainavas īpatnībām. Apstādījumos aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu un nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var apdraudēt netālā teritorijā esošo aizsargājamo biotopu.

Lokālpilnvarojums izstrādāts, ievērojot detalizācijas pakāpi, kas atbilst detālplānojumam, saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumu Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 41.1. punktu. Tā ietvaros noteikti teritorijas

izmantošanas veidi un to aprobežojumi pietiekami detalizētā līmenī, kā arī izstrādāti kompleksi transporta infrastruktūras risinājumi.

### 3.4. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Lokālpilnvarojuma teritorijai pieguļošā Dāvja 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.

Lokālpilnvarojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi vai esošo ielu sarkano līniju korekciju. Transportlīdzekļu piekļuve Lokālpilnvarojuma teritorijai tiek nodrošināta, saglabājot esošās iebrauktuves: piekļuve individuālai dzīvojamai ēkai, ar kadastra apzīmējumu 1300 016 5003 001, un plānotajai jaunbūvei saglabājas esošā, no Dāvja ielas.

Iebrauktuves izvietojums grafiski attēlots Lokālpilnvarojuma projekta Grafiskā daļas materiālā "Teritorijas plānotā izmantošana".

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 Lokālpilnvarojuma teritorijas iekšienē.

Ņemot vērā, ka Lokālpilnvarojuma risinājumi attiecas uz vienu zemes vienību, kas paredzēta vienīgi savrupmāju un/vai vasarnīcu apbūvei, un, kur iespējama ne vairāk kā divu dzīvojamo māju izvietošana, nav paredzams, ka Lokālpilnvarojuma risinājumu realizācija būtiski palielinās autotransporta, velosipēdu vai gājēju intensitāti, tādēļ esošā ceļu infrastruktūra ir atbilstoša plānotajai situācijai.

### 3.5. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Lokālpilnvarojuma teritorijā esošā apbūve nodrošināta ar visa veida nepieciešamajiem inženiertīkliem – centralizēto ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu kanalizāciju, elektroapgādi, elektroniskiem sakaru tīkliem un gāzes apgādi, veidojot pieslēgumus tuvumā esošajiem inženiertīkliem. Esošo tīklu izvietojumu skatīt III sējuma sadaļā "Citi materiāli" un grafiskās daļas karšu materiālos "Teritorijas funkcionālais zonējums" un "Teritorijas plānotā izmantošana".

Lokālpilnvarojuma teritorijā ir centralizēta inženierapgāde, tā tiek saglabāta. Jauni inženierkomunikāciju pieslēgumi lokālpilnvarojuma līmenī netiek paredzēti, to izbūvei izstrādājams tehniskais projekts atbilstoši institūciju izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Veicot ēkas projektēšanu un/vai būvniecības darbus, kā arī izbūvējot jaunus inženiertīklus, jāievēro Ministru kabineta noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”, kā arī citi spēkā esošie Latvijas būvnormatīvi un standarti. Projektējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas jānosaka turpmākās projektēšanas un inženiertīklu izbūves gaitā, atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentāciju un izpilduzmērījumiem. Pēc inženiertīklu būvniecības aizsargjoslu robežu noteikšanas tās jānorāda apgrūtinājumu plānos.

#### 3.5.1. ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

Plānotās apbūvējamās teritorijas sakaru nodrošināšanai ir iespējama vieta sakaru kabeļu kanalizācijas trases izbūvei no tuvākā sadales skapja, kas atrodas ielas sarkanajās līnijās zaļajā zonā. Jauns pieslēgums izbūvējams izstrādājot tehnisko projektu atbilstoši SIA TET izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Elektronisko sakaru tīklu pārbūve, ierīkošana un izbūve veicama atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem, Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumiem Nr. 501 "Elektronisko sakaru inženierbūvju būvnoteikumi" kā arī ievērojot Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības.

### 3.5.2. ELEKTROAPGĀDE

Saskaņā ar AS "Sadales tīkls" izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Lokālpilnvarojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies.

Lokālpilnvarojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Teritorijas attīstībā vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

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

Lokālpilnvarojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. punktā minētās prasības. 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.

Jāievēro prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3., 8. - 11.punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Enerģētikas likuma 19.,19<sup>1</sup>, 23. un 24. pants. Jaunu energoapgādes komersantu objektu (izņemot enerģijas ražotāju un tirgotāju objektus) ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi par vienreizēju samaksu tās īpašniekam saskaņā ar Enerģētikas likuma 24.pantu. Atbilstoši Enerģētikas likuma 24. pantam, energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudējumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu. Atbilstoši Enerģētikas likuma 23. pantam, nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs: nedrīkst bojāt vai pārveidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu enerģijas lietotāju apgādi; esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem; un nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina iespēju energoapgādes komersanta personālam piekļūt pie attiecīgajā īpašumā, arī liegumzonā, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu pārbūvi, atjaunošanu vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdina vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avārijas gadījumā tās seku novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja to nav iespējams izdarīt. Atbilstoši Enerģētikas likuma 19<sup>1</sup>. pantam, energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi. Nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta Enerģētikas 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.

Ministru kabineta 2023. gada 7. novembra noteikumi Nr. 653 "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.

Lokālpilnvarojums neparedz jaunu elektrolīniju izbūvi, to izbūvei izstrādājams tehniskais projekts atbilstoši institūciju izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

### 3.5.3. GĀZES APGĀDE

Atbilstoši AS "Gasol" izsniegtajiem nosacījumiem Lokālpilnvarojuma teritorijā ir izbūvēti gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Lokālpilnvarojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar gāzes apgādes tīkliem, jauni patērētāji netiek plānoti.

Lokālpilnvarojuma risinājums neparedz izbūvēt jaunu vidēja spiediena gāzes vadu. Jauns pieslēgums izbūvējams izstrādājot tehnisko projektu atbilstoši a/s „Latvijas gāze” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Ja perspektīvā plānoti gāzes patērētāji, tad paredzēt iespējas gāzes pievadu izbūvei katram patērētājam atsevišķi atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

### 3.5.4. ŪDENSAPGĀDE UN KANALIZĀCIJA

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpilnvarojuma teritorija atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN) – Teritorijas, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Lokālpilnvarojuma teritorijā esošā apbūve ir nodrošināta ar pieslēgumiem pie centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem. Jauns pieslēgums izbūvējams izstrādājot tehnisko projektu, atbilstoši SIA „Jūrmalas ūdens” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem.

Uz Dāvja ielas ir izbūvēta centralizēta ūdensapgādes sistēma ar cilpveida tīkliem. Aptuveni 50 metru attālumā no Lokālpilnvarojuma teritorijas un 30 metru attālumā no Dāvja un Matildes ielas krustojuma, atrodas ugunsdzēsības vajadzībām paredzēts esošs hidrants.

### 3.5.5. SILTUMAPGĀDE

Lokālpilnvarojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

Esošās apbūves siltumapgāde (apkure) pašlaik tiek nodrošināta ar gāzes katlu.

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, perspektīvā iespējams izvēlēties alternatīvus apkures risinājumus. Siltumapgādei var izmantot jaunās paaudzes siltumsūkņu tehnoloģijas. Neatkarīgi no izvēlēta apkures veida pieļaujama arī saules enerģijas kolektoru izmantošana gan apkurei, gan karstā ūdens sagatavošanai dzīvojamā ēkā.

### 3.5.6. LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Lokālpilnvarojuma teritorijas tuvumā, Dāvja ielā, nav izbūvēta lietussūknis.

Tādēļ teritorijā lietussūknis apsaimniekošana paredzēta, tos iesūcinot gruntī. Lietussūknis notekūdeņi no ēku jumtiem tiek novadīti dabiskajā reljefā, kur tie dabiski infiltrējas zemē.

Ņemot vērā, ka teritorijā nav novērota nokrišņu ūdeņu uzkrāšanās un netiek plānotas ievērojamas ūdensnecaurlaidīgas virsmas, papildus lietussūknis novadīšanas risinājumi nav nepieciešami.