

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabalam 18. līnija 1, Jūrmalā¹ uzsākta, pamatojoties uz nekustamā īpašuma 18. līnija 1, kadastra apzīmējums 1300 004 2002, Jūrmalā² īpašnieka iesniegumu par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu un Jūrmalas pilsētas domes 2022. gada 20. decembra lēmumu Nr. 601 (protokols Nr. 18, 35. punkts) "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 18. līnijā 1, Jūrmalā".

Jūrmalas dome 2025. gada 31. jūlijā pieņēma lēmumu Nr. 373 (protokols Nr. 11, 92. punkts) "Par grozījumu Jūrmalas pilsētas domes 2022. gada 20. decembra lēmumā Nr. 601 "Par detālplānojuma izstrādes uzsākšanu zemesgabalam 18. līnijā 1, Jūrmalā" un jauna darba uzdevuma apstiprināšanu"³. Ar Lēmumu Nr. 373 tika apstiprināts Darba uzdevums Detālplānojuma izstrādei (pielikums Lēmumam Nr. 373)⁴

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma, kas apstiprināts 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", kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija saistošajiem noteikumiem Nr. 25 "Grozījumi Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"⁵, daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas daļas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁶.

Detālplānojuma izstrādes process un tā redakcijas apkopotas Valsts vienotā ģeotelpiskās informācijas portālā (Ģeoportālā), saitē: https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_26164.

Detālplānojuma izstrādē izmantots:

- Sugu un biotopu aizsardzības jomas eksperta atzinums (sagatavoja sertificēta eksperte sugu un biotopu aizsardzības jomā Egita Grolle, 2024. gada 9. jūlijā)⁷;
- sertificēta arborista Vispārējs kokaugu novērtējums (sagatavoja sertificēts arborists Mārtiņš Gulbis, 2024. gada 22. martā)⁸;
- Topogrāfiskais plāns ar mēroga noteiktību 1:500, LKS-92 koordinātu sistēmā, Latvijas normālo augstumu sistēmā (sagatavoja SIA "Intra MTD", 2024. gada 28. februārī)⁹.

¹ Turpmāk tekstā – Detālplānojums.

² Turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija.

³ Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 373. Skatīt II sējuma daļā "Lēmumi par detālplānojuma izstrādi".

⁴ Turpmāk tekstā – Darba uzdevums. Skatīt II sējuma daļā "Lēmumi par detālplānojuma izstrādi".

⁵ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums.

⁶ Turpmāk tekstā – TIAN.

⁷ Turpmāk tekstā – Sugu un biotopu atzinums. Skatīt II sējumā daļā "Citi materiāli".

⁸ Turpmāk tekstā – Kokaugu novērtējums. Skatīt II sējuma daļā "Citi materiāli".

⁹ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns.

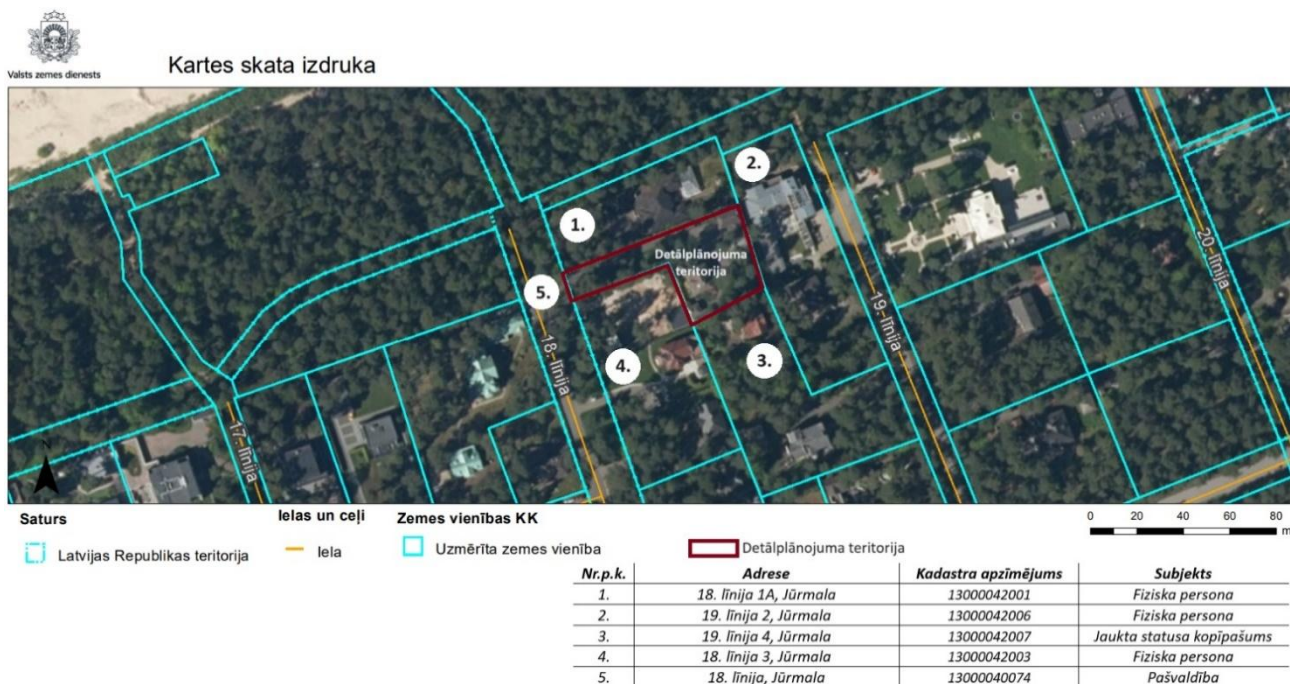
Saskaņā ar Darba uzdevumu Detālplānojuma izstrādes mērķis ir Detālplānojumā izvērtēt esošo ēku pārbūvi ar apjomu palielināšanu Detālplānojuma teritorijā, nosakot apbūves rādītājus, atļauto izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus atbilstoši spēkā esošajam Teritorijas plānojumam un TIAN Savrupmāju apbūves teritorija (DzS13), kā arī noskaidrot Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai.

1. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

1.1. DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS, ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IZMANTOŠANA

Detālplānojuma teritorija atrodas Jūrmalā, Lielupē, savrupmāju apbūves kvartālā starp Bulduru prospektu, 18. līniju, 19. līniju un kāpu teritoriju. Detālplānojuma teritorija atrodas aptuveni 6,5 km attālumā no Jūrmalas valstspilsētas centra un aptuveni 22,5 km attālumā no Rīgas pilsētas centra.

Detālplānojuma teritoriju veido viena zemes vienība 1921 m² platībā. Detālplānojuma teritorija robežojas ar piecām zemes vienībām. Pieguļošās savrupmāju apbūves teritorijas ir apbūvētas. (skatīt 1. attēls)



1. attēls. Detālplānojuma teritorija un tai pieguļošās teritorijas¹⁰

Detālplānojuma teritorijas reljefs lielākoties ir līdzens, gar dienvidu robežu saglabājies neliels piejūras kāpas valnis. Detālplānojuma teritorija ir neregulāras formas, tā ir apbūvēta un tiek intensīvi apsaimniekota.

Detālplānojuma teritorijas nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem¹¹ Detālplānojuma teritorijā atrodas viena dzīvojamā ēka, saimniecības ēka un Detālplānojuma teritorijas ziemeļu stūrī - garāža.

¹⁰Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā Kadastrs.lv pieejamā karte, www.kadastrs.lv, 08.04.2024.

¹¹Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas teksta dati, iegūti 20.04.2026., skatīt II sējuma sadaļā – Citi materiāli.

Būvniecības informācijas sistēmā ir reģistrēta būvniecības lieta Nr. BIS-47225-3755¹² par dzīvojamās mājas, saimniecības ēkas pārbūvi, garāžas jaunbūvi¹³. (skatīt 1. tabula, 2. – 5. attēls)

Atbilstoši situācijai dabā, būvniecības stadijā esošā garāžai ir demontēta virszemes daļa. (skatīt 4. attēls)

1. tabula.

Detālplānojuma teritorijas būvju apbūves rādītāji atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

<i>būves kadastra apzīmējums</i>	<i>ēkas nosaukums</i>	<i>virszemes stāvu skaits</i>	<i>apbūves laukums</i>	<i>būvtilpums</i>	<i>apbūves blīvums</i>
1300 004 2002 001	Dzīvojamā māja	2,5	135.1 m ²	671 m ³	
1300 004 2002 002	Dārza māja	1,5	53.4 m ²	193 m ³	
1300 004 2002 003	Garāža	1,5	166.7 m ²	613 m ³	
<i>KOPĀ:</i>			355.2 m ²		18,5 %



2. attēls. Dzīvojamā apbūve (priekšplānā), dārza māja (fonā) Detālplānojuma teritorijā (29.04.2024.)



3. attēls. Dārza māja Detālplānojuma teritorijā (29.04.2024.)



4. attēls. Detālplānojuma teritorijas daļa, kur atbilstoši Būvniecības lietai paredzēta garāža, fonā apbūve 19. līnijā 2, Jūrmalā, kreisajā pusē apbūve 18. līnijā 1A, Jūrmalā (05.03.2026.)



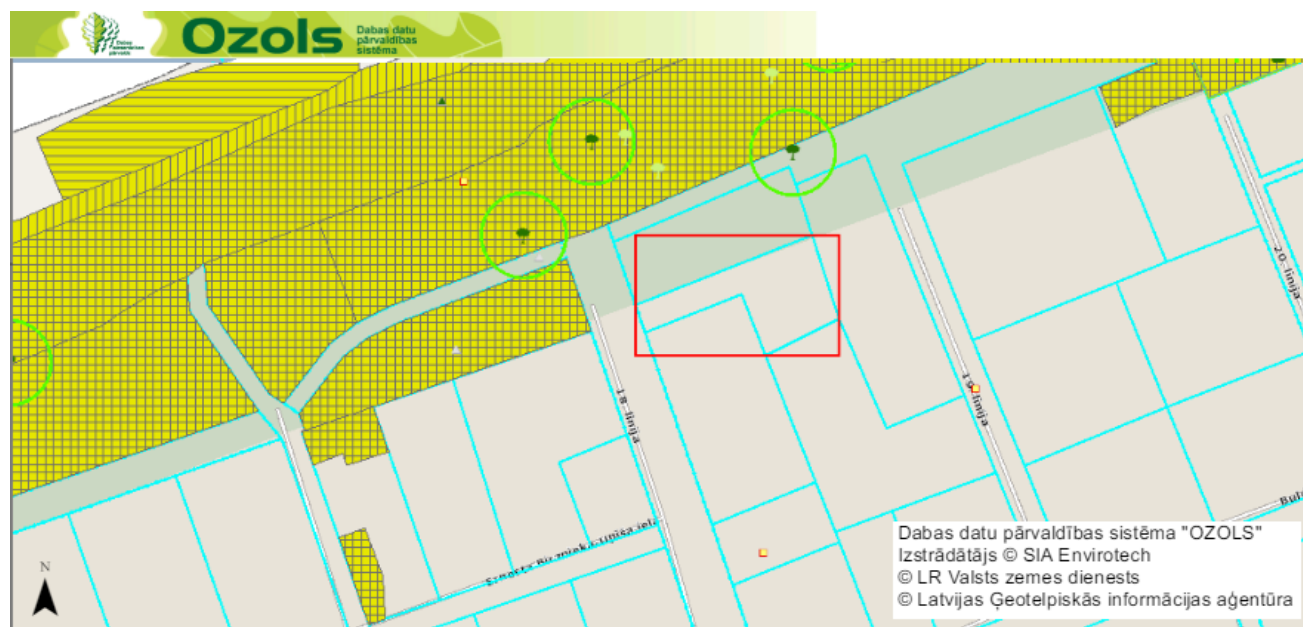
5. attēls. Dzīvojamā apbūve Detālplānojuma teritorijā, fonā apbūve 18. līnijā 3, Jūrmalā (29.04.2024.)

¹²Būvniecības informācijas sistēma. Plānotie būvdarbi. Būvniecības lietas. Iegūts: https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions/bismap#x=23.875360&y=56.990775&z=18, skatīts 09.03.2026.

¹³Turpmāk tekstā – Būvniecības lieta.

Atbilstoši 2024. gada 9. jūlija Sugu un biotopu atzinumam Detālplānojuma teritorijā netika konstatēti īpaši aizsargājami biotopi un augu sugas. Sugu un biotopu atzinumā norādīts, ka plānotās darbības vietas tiešā tuvumā neatrodas aizsargājamas dabas vērtības, vai tās atrodas aiz esošas apbūves zonas, un plānotā darbība neradīs ietekmi uz tām.

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldes sistēmā „OZOLS” esošo informāciju Detālplānojuma teritorijā neatrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un nav reģistrētas īpaši aizsargājamās sugas un biotopi, kā arī tā tieši nerobežojas ar īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. (skatīt 6. attēls)



APZĪMĒJUMI:

Detālplānojuma teritorija

Legenda

- ĪADT - aizsargājami koki
- Sugu dzīvotnes (punkti)

ĪA Biotopi (laukumi)

- Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smilšainās pludmalēs, 1310
- Priekškāpas, 2120
- Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130*
- Mežainas piejūras kāpas, 2180
- Pelēkās kāpas ar ložņu kārkli, 2170

6. attēls. Dabas datu pārvaldības sistēmā “OZOLS” pieejamā informācija par Detālplānojuma teritoriju¹⁴

Sugu un biotopu atzinumā norādīts, ka Detālplānojuma teritorijā aug vairākas vecas, liela apjoma priedes. Saskaņā ar Kokaugu novērtējumu, veicot kokaugu dendroloģisko izpēti, secināts, ka Detālplānojuma teritorijā neatrodas Valsts nozīmes dižkokam atbilstošs kokaugs. Detālplānojuma teritorijā nav reģistrēta meža zeme.

Plānotās darbības gaitā paredzēta esošās dzīvojamās ēkas pārbūve, palielinot apbūves apjomu. Atbilstoši Sugu un biotopu atzinumam, tā kā teritorijā netika konstatēti aizsargājami biotopi un augu sugas, apbūves rezultātā neveidosies ietekme uz biotopiem un augu sugām. Nav paredzams, ka esošās ēkas pārbūves rezultātā veidosies ietekme uz citām apkaimē esošajām dabas vērtībām.

Pieklūšana zemes vienībai tiek risināta no Detālplānojuma teritorijas rietumu daļai pieguļošās 18. līnijas. Iebrauktuve Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēta. (skatīt 7. un 8. attēls)

¹⁴ Attēla izstrādē izmantota *Dabas datu pārvaldības sistēmas – OZOLS* pieejamā karte un informācija, iegūts <https://ozols.gov.lv/pub>, skatīts 22.04.2024.



7. attēls. 18. līnija (skats no Detālplānojuma teritorijas virzienā uz Bulduru prospektu, 29.04.2024.)



8. attēls. Iebrauktuve Detālplānojuma teritorijā no 18. līnijas (05.03.2026.)

Detālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Valsts zemes dienesta portāla Kadastrs.lv datiem ir reģistrēti nekustamā īpašuma apgrūtinājumi (skatīt 2. tabula).

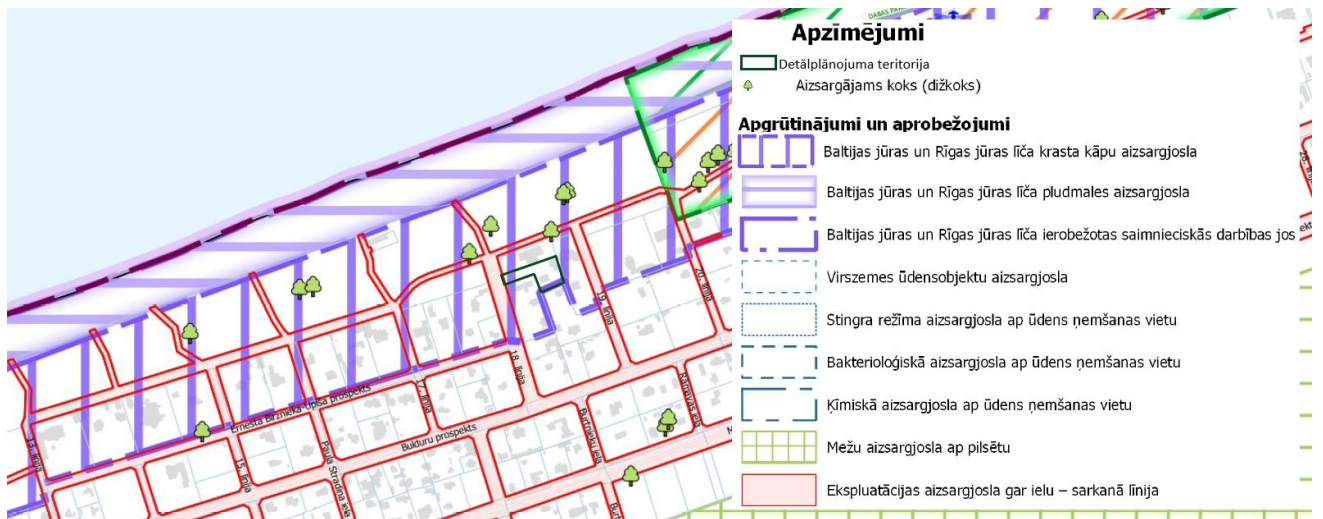
2. tabula.

Reģistrētie apgrūtinājumi Detālplānojuma teritorijā¹⁵

<i>Tips</i>	<i>Apraksts</i>	<i>platība</i>
7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0232 ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0006 ha
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0006 ha
7314010602	valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	0.1921 ha
7314010105	vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis	0.0113 ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1921 ha
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1921 ha
7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0036 ha
7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1921 ha
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0006 ha
7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1921 ha

Detālplānojuma teritorijas atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā. (skatīt 9. attēls)

¹⁵ Valsts zemes dienesta portāls Kadastrs.lv. Iegūts: 20.04.2024., skatīts: <https://www.kadastrs.lv/#result>.



9. attēls. Apgrūtinājumi un aprobežojumi Detālplānojuma un pieguļošajās teritorijās¹⁶

Esošo inženiertīklu izvietojumu skatīt Topogrāfiskajā plānā.

Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas nodaļas 2023. gada 13. janvāra nosacījumiem Nr. 14-1/74 Valsts ģeodēziskā tīkla un Jūrmalas valstspilsētas Vietējā ģeodēziskā tīkla punkti Detālplānojuma teritorijā neatrodas.

Detālplānojuma teritorijā un tās tuvumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas.

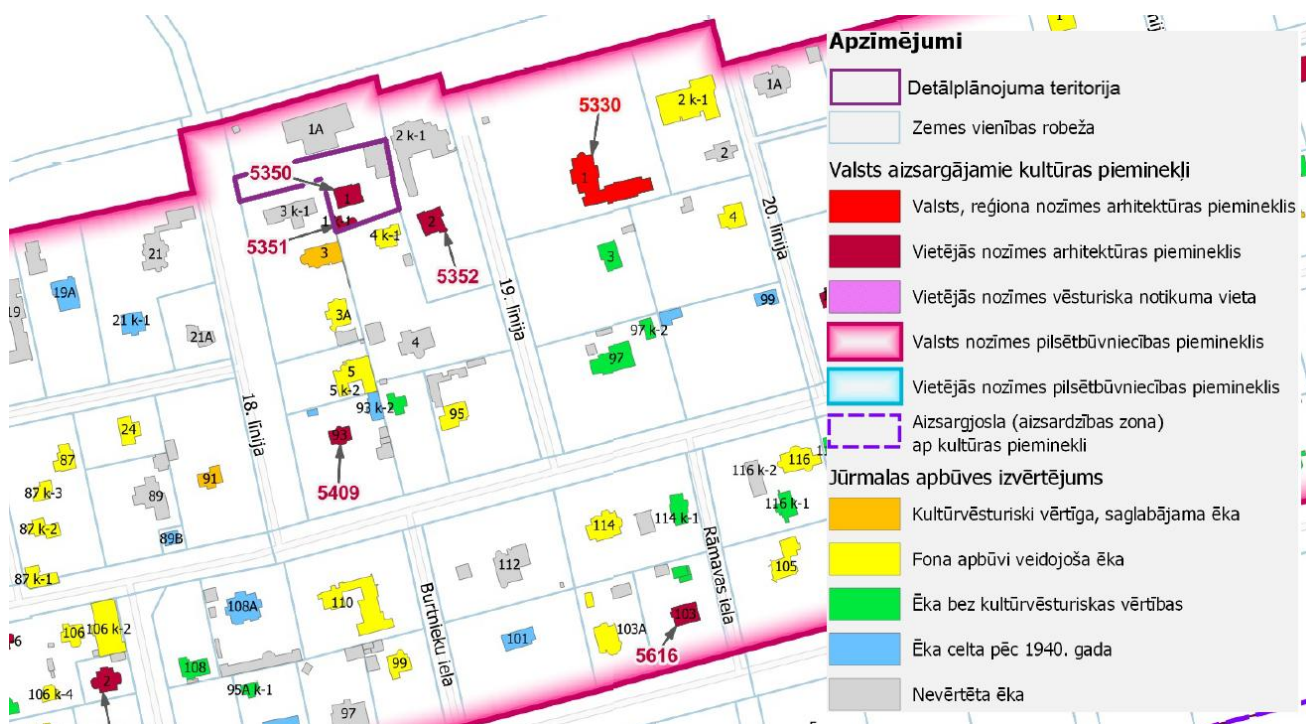
1.2. TUVUMĀ ESOŠĀS APBŪVES RAKSTUROJUMS, ĒKU APJOMA ANALĪZE, ARHITEKTŪRAS PIEMINEKĻA UZTVERAMĪBA

Detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā – „Dubultu-Majoru-Dzintaru-Bulduru-Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs 6083) un ir tā daļa.

Detālplānojuma teritorijā atrodas vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļi: Dzīvojamā ēka (valsts aizsardzības Nr. 5350, kadastra apzīmējums 1300 004 2002 001) un Saimniecības ēka (valsts aizsardzības Nr. 5351, kadastra apzīmējums 1300 004 2002 002). (skatīt 2., 3., 5. un 10. attēls)

¹⁶ Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte “Apgrūtinājumi un aprobežojumi”

TUVUMĀ ESOŠĀS APBŪVES RAKSTUROJUMS



10. attēls. Apbūves izvērtējums¹⁷

Detālplānojuma teritorijas tuvumā, teritorijā starp 18. līniju, 20. līniju, Bulduru prospektu un kāpu teritoriju atrodas divi vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļi un viens valsts, reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis. (skatīt 10. attēls)

Dienvidausstrumu virzienā, Detālplānojuma teritorijai piegulošajā zemes vienībā 19. līnija 2, Jūrmalā atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 5352), ēkas kadastra apzīmējums 1300 004 2006 001 (skatīt 11. un 12. attēls). Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv 2026. gada 13. martā pieejamo informāciju ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2006 001 ir 2 virszemes stāvi, 1 pazemes stāvs, būvtilpums – 947 m³.



11. attēls. Skats uz 19. līnijā 2 esošo apbūvi (13.03.2026.)



12. attēls. Skats uz 19. līnijā 2 esošo apbūvi (13.03.2026.)

¹⁷ Attēla izstrādē izmantota TIAN 7. pielikuma *Būvju kultūrvēsturiskās vērtības līmeņa noteikšana “Lielupe, Stirnurags”* grafiskais materiāls.

Dienvidu virzienā, apmēram 90 m attālumā no Detālplānojuma teritorijas, zemes vienībā 19. līnija 1, Jūrmalā atrodas reģiona nozīmes kultūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 5330), ēkas kadastra apzīmējums 1300 004 2101 001 (skatīt 13. un 14. attēls). Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv 2026. gada 13. martā pieejamo informāciju ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2101 001 ir 2 virszemes stāvi, 1 pazemes stāvs, būvtilpums – 5142 m³. Pie 19. līnijā 1, Jūrmalā esošā valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa vēsturiskā apjoma izbūvēta piebūve.



13. attēls. Skats uz 19. līnijā 1 esošo apbūvi (01.02.2025.)



14. attēls. Skats uz 19. līnijā 1 esošo apbūvi (10.08.2020.)

Dienvidu virzienā, apmēram 100 m attālumā no Detālplānojuma teritorijas, zemes vienībā Bulduru prospektā 93, Jūrmalā atrodas vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 5409), ēkas kadastra apzīmējums 1300 004 2005 001 (skatīt 15. un 16. attēls). Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv 2026. gada 13. martā pieejamo informāciju ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2005 001 ir 2 virszemes stāvi, 1 pazemes stāvs, būvtilpums – 496 m³.



15. attēls. Skats no 18. līnijas uz Bulduru prospektā 93 esošo apbūvi (13.03.2026.)



16. attēls. Skats no 18. līnijas Bulduru prospektu 93 (13.03.2026.)

Kvartālā, kurā atrodas Detālplānojuma teritorija, sastopama gan vēsturiskā, gan dažādu periodu jaunāka apbūve, tostarp arī mūsdienu arhitektūras piemēri. Apbūvi raksturo ēkas ar 2 līdz 2,5 stāviem. Kvartāla telpisko struktūru veido dažādu arhitektūras risinājumu kopums, kas nodrošina daudzveidīgu pilsētvides raksturu.

ARHITEKTŪRAS PIEMINEKĻA UZTVERAMĪBA

Detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekļu netraucēta uztveramība iespējama tikai no Detālplānojuma teritorijas centrālās daļas. Detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekļu uztveramība no piegulošajām ielām (18. līnija un 19. līnija) ir daļēja vai nav iespējama, jo skatu aizsedz teritorijās esošā apbūve un blīvi apstādījumi (koki un krūmi). Attēlos Nr. 17. līdz Nr. 20 ir attēloti punkti, no kuriem iespējams daļēji uztvert arhitektūras pieminekļus.



17. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekļu "Dzīvojamā māja" un "Dārza māja" uztveramība skatā no 18. līnijas, pie zemes vienības 18. līnija 3, Jūrmala (13.03.2026.)



18. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošā arhitektūras pieminekļa "Dzīvojamā māja" uztveramība skatā no 18. līnijas, pie zemes vienības 18. līnija 1A, Jūrmala (13.03.2026.)



19. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekļu "Dzīvojamā māja" un "Dārza māja" uztveramība skatā no 19. līnijas, pie zemes vienības 19. līnija 2, Jūrmala (13.03.2026.)



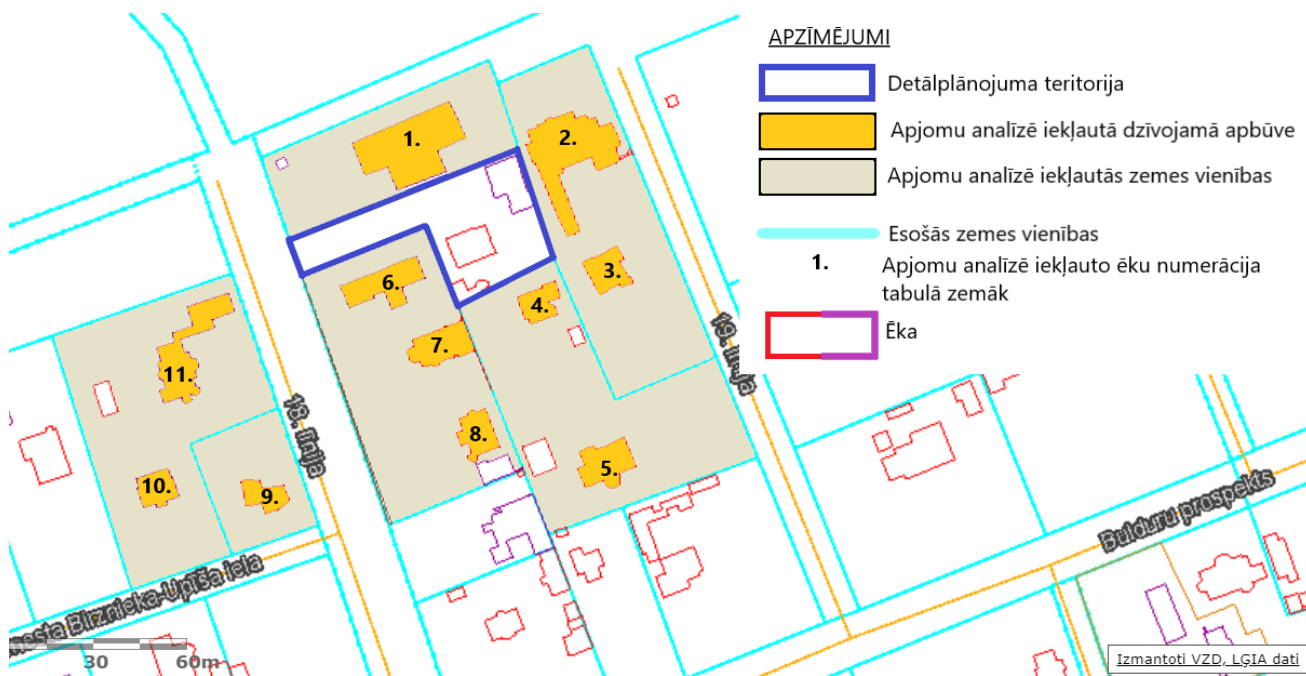
20. attēls. Detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekļu "Dzīvojamā māja" un "Dārza māja" uztveramība skatā no 19. līnijas, pie zemes vienības 19. līnija 2, Jūrmala (13.03.2026.)

Ņemot vērā esošās apbūves un apstādījumu radītos vizuālos ierobežojumus, plānotā viena stāva piebūve no piegulošajām ielām (18. līnijas un 19. līnijas) nebūs uztverama vai būs uztverama tikai daļēji, līdz ar to arhitektūras pieminekļu vizuālā uztvere netiks ietekmēta.

ĒKU BŪVAPJOMU ANALĪZE

Detālplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta Detālplānojuma teritorijai piegulošo ēku būvapjomu analīze, lai izvērtētu raksturīgos ēku apjomus uz Detālplānojuma izstrādes brīdi. Apjomu analīze veikta

atbilstoši TIAN 2443. punkta prasībām. Aprēķina teritorijā tika aptvertas apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar Detālplānojuma teritoriju (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), tādā veidā atspoguļojot pašreizējo pilsētībūvniecisko situāciju Lielupes rajonā, kur vienkopus pastāv gan vēsturiskā apbūve, kurai raksturīgi nelieli apjomi, gan jaunā apbūve, kurai raksturīgāki lielāki apjomi. Līdz ar to esošo ēku apjomi šajā teritorijā ir raksturojami, kā nevienmērīgi, un to būvtilpumi svārstās no 555 m³ līdz 4471 m³. Kopā apjomu analizē tika iekļautas 11 ēkas. Detālplānojumā noteiktajā izpētes teritorijā vidējais būvtilpums ir – 1526 m³. (skatīt 21. attēls un 3. tabula)



21. attēls. Apbūves būvapjomu analizē iekļautās zemes vienības un apbūve¹⁸

3. tabula.

Apbūves būvapjomu analizē iekļauto ēku būvtilpumu radītāji¹⁹

Adrese	kadastra apzīmējums	platība	ēkas numurs plānā	būves kadastra apzīmējums	ēkas būvtilpums
18. līnija 1A, Jūrmala	13000042001	2380 m ²	1.	13000042001001	2144 m ³
19. līnija 2, Jūrmala	13000042006	3888 m ²	2.	13000042006002	4471 m ³
			3.	13000042006001	947 m ³
			4.	13000042007001	678 m ³
19. līnija 4, Jūrmala	13000042007	4194 m ²	5.	13000042007003	1694 m ³
			6.	13000042003010	1445 m ³
18. līnija 3, Jūrmala	13000042003	3924 m ²	7.	13000042003002	1399 m ³
			8.	13000042003005	1011 m ³
			9.	13000041901006	575 m ³
Ernesta Birznieka Upiņa iela 21A, Jūrmala	13000040109	1203 m ²	10.	13000040108002	555 m ³
Ernesta Birznieka Upiņa iela 21, Jūrmala	13000040108	4281 m ²	11.	13000040108001	1868 m ³

¹⁸ Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā Kadastrs.lv pieejamā karte, www.kadastrs.lv, 29.04.2024.

¹⁹ Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls Kadastrs.lv. Iegūts: www.kadastrs.lv, skatīts 22.04.2024.

<i>Adrese</i>	<i>kadastra apzīmējums</i>	<i>platība</i>	<i>ēkas numurs plānā</i>	<i>būves kadastra apzīmējums</i>	<i>ēkas būvapjoms</i>
<i>kopējais būvapjoms</i>					<i>16787 m³</i>
<i>vidējais ēku būvapjoms</i>					<i>1526 m³</i>
<i>Piezīme: Jebkuros iespējamās nākotnes būvdarbos veicama ēku būvapjomu izpēte atbilstoši TIAN 2443. punktam.</i>					

Atbilstoši TIAN 2443.2. punktam jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk nekā par 20%.

Detālplānojuma teritorijas apkārtnē apbūve ir izkļiedēta, kvartālā dominē divstāvu dzīvojamās ēkas. Apbūves kvartālam, kur atrodas detālplānojuma teritorija, nav raksturīgs iedibinātās būvlaides princips, līdz ar to teritorijai pielietojams ainaviski brīvs ēkas izvietojums, maksimāli saglabājot ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas.

Izvērtējot Detālplānojuma teritorijas tuvumā esošās apbūves raksturojumu, ēku būvapjomu analīzi un arhitektūras pieminekļu uztveramību, secināms, ka apkārtējā teritorijā pastāv daudzveidīga un nevienmērīga apbūves struktūra, kurā līdzās vēsturiskajai apbūvei sastopami arī dažādu periodu un apjomu jaunāki objekti. Apbūvei raksturīgi atšķirīgi būvapjomi un pārsvarā 2-2,5 stāvu ēkas, kas kopumā veido daudzveidīgu pilsētībūvniecisko vidi.

Vienlaikus konstatējams, ka Detālplānojuma teritorijā esošo arhitektūras pieminekļu uztveramība no publiskās ārtelpas ir ierobežota esošās apbūves un apstādījumu dēļ, kā rezultātā neveidojas būtiski vizuālie skatu koridori uz tiem.

Ņemot vērā minēto, konstatējams, ka neliela apjoma izmaiņas, kas ir samērīgas ar apkārtējo apbūvi, neradīs būtisku ietekmi uz pilsētvides raksturu vai arhitektūras pieminekļu vizuālo uztveri.

2. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMI

Detālplānojuma risinājumi balstīti uz līdzsvarotām un harmoniskām attiecībām starp sociālām vajadzībām un apkārtējo vidi, garantējot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības izmantot, attīstīt savu īpašumu atbilstoši Teritorijas plānojuma nosacījumiem, radot iespēju plānot, sociālai un ekonomiskai situācijai piemērotu dzīves vidi un nodrošinot teritorijas sakārtošanu.

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Teritorijas plānojumu atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS13), Teritorijā, kurās ierīkojamas centralizēts ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118), Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru – Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības Nr. 6083) teritorijā. (skatīt 22. attēls)



22. attēls. Detālplānojuma teritorijas un tai pieguļošo teritoriju funkcionālais zonējums²⁰

Teritorijas plānojuma TIAN 258. punkts nosaka, ka “Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionāla zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve”.

4. tabula.

Detālplānojuma teritorijas izmantošanas pārskata tabula atbilstoši Teritorijas plānojuma prasībām.

<i>nosaukums</i>	<i>Funkcionālajā zonā DzS13 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN</i>	<i>Funkcionālajā zonā DzS13 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana</i>
<i>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi</i>	<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).
<i>Teritorijas papildizmantošanas veidi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<i>nenosaka</i>
<i>Minimālā jaunizveidojamā</i>	2200 m²	<i>Detālplānojuma risinājumi neparedz zemes vienības sadalīšanu</i>

²⁰ Attēla izstrādē izmantota Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas karte – Funkcionālais zonējums.

<i>nosaukums</i>	<i>Funkcionālajā zonā DzS13 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN</i>	<i>Funkcionālajā zonā DzS13 detālplānojuma risinājumos noteiktā izmantošana</i>
<i>zemes gabala platība (m2/ha)</i>		
<i>Maksimālais apbūves blīvums</i>	20%	20 %
<i>Maksimālais apbūves augstums</i>	12 m	- ēkām ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un 1300 004 2002 002 – saglabājams esošais augstums; - plānotai piebūvei pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un palīgēkām – 5 m
<i>Maksimālā apbūves intensitāte</i>	52 %	40%
<i>Minimālā brīvā zaļā teritorija</i>	55 %	55 %
<i>Apbūves stāvu skaits</i>	līdz 3 stāviem*	- ēkām ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un 1300 004 2002 002 – saglabājams esošais stāvu skaits; - plānotai piebūvei pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un palīgēkām – 1 stāvs.
<i>* 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības</i>		

Apbūve Detālplānojuma teritorijā izvietojama ņemot vērā Teritorijas plānojuma TIAN prasības.

Detālplānojuma risinājumi pieļauj esošo ēku pārbūvi, tai skaitā piebūves būvniecību pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001, kā arī jaunu palīgēku būvniecību. (skatīt 23. un 24. attēls)

Esošo arhitektūras pieminekļu pārbūve, rekonstrukcija un restaurācija ir pieļaujama, ievērojot normatīvo aktu prasības kultūras pieminekļu aizsardzības jomā, saglabājot to kultūrvēsturisko vērtību, autentiskās detaļas un būvapjomu, saņemot Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes atļauju.



23. attēls. Ilustratīva iespējamā apbūves risinājuma vizualizācija. (SIA "ARCHAB")



24. attēls. Ilustratīva iespējamā apbūves risinājuma vizualizācija. (SIA "ARCHAB")

Detālplānojuma risinājumi pieļauj pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 viena stāva piebūves izbūvi. Piebūves apjoms, arhitektoniskais veidols, materiālu lietojums un fasāžu tonalitāte veidojami atbilstoši kūrortpilsētas ainavai, nodrošinot harmonisku iekļaušanos kultūrvēsturiskajā vidē un saglabājot tās nozīmīgākās telpiskās un arhitektoniskās kvalitātes. Apbūves

izvietojuma raksturs, mērogs un kompozicionālā shēma precizējami būvprojektēšanas stadijā, ievērojot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktās kultūras mantojuma saglabāšanas prasības.

Detālplānojuma teritorijā, papildu esošajai apbūvei un plānotajai piebūvei, pieļaujams izvietot palīgēku (ne augstāku par 5 metriem un ne vairāk kā vienu stāvu) un labiekārtojuma elementus (terases, lapenes, nojumes, celiņi u.c.), nodrošinot to saskaņotu iekļaušanos esošajā apbūves ansamblī un apkārtējā kultūrvidē.

Veicot ēkas būvniecību, ievērojamas Teritorijas plānojuma TIAN 7.1. nodaļā *Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai* ietvertās prasības. Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 2443.2. punktam, *lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk nekā par 20 %*. Detālplānojuma projekta 1.2. apakšnodaļā "Tuvumā esošās apbūves raksturojums, ēku apjoma analīze, arhitektūras pieminekļa uztveramība" veiktajai ēku būvapjoma analīzei ir informatīvs raksturs, un tā atspoguļo 2026. gada martā dabā esošo situāciju, tādēļ pirms jaunu ēku būvniecības ieteicams veikt jaunu būvapjoma analīzi, atbilstoši tā brīža esošajai situācijai. Ņemot vērā minētajā nodaļā ietverto izvērtējumu, secināms, ka vienstāva apjoma piebūve ir mērogā samērīga ar apkārtējo apbūvi, neizjauc teritorijā izveidojušos pilsētbūvniecisko struktūru un nerada būtisku negatīvu ietekmi uz kultūrvēsturiskās vides vērtībām, tostarp arhitektūras pieminekļu vizuālo uztveri.

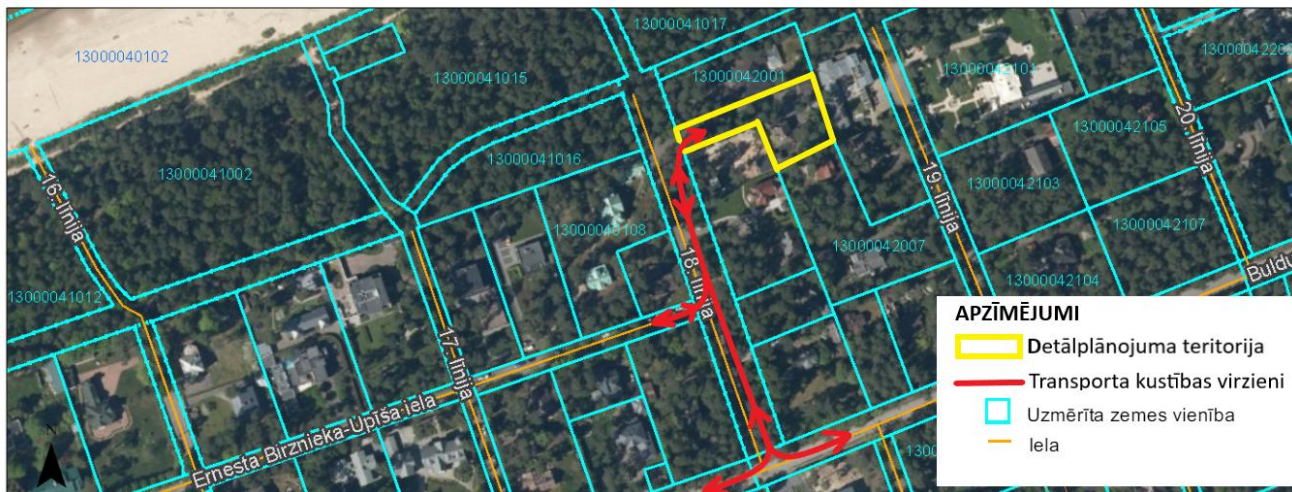
Labiekārtojumam jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības, iekļaujoties kopējā apkārt esošās teritorijas koptēlā. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošu stādījumu izveidei.

Būvniecības un labiekārtošanas darbus veikt maksimāli saglabājot Detālplānojuma teritorijā augošos kokus un saudzējot koku sakņu sistēmas - izvairoties no augsnes sablīvēšanas un sakņu mehāniskas bojāšanas. Ja nepieciešamā sakņu atsegšana, tās aplājamās ar segumu, kas samazina izžūšanas intensitāti. Ja nepieciešams, koki jālaista.

Atbilstoši TIAN 102. punktam žogu izbūvē uz zemes vienību robežas, ielas pusē – pa ielas sarkano līniju vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju.

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

Detālplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi. Autotransporta un gājēju kustība tiek risināta, izmantojot esošo ielu tīklu, piekļūšanu, saglabājot no 18. līnijas. (skatīt 13. attēls) Detālplānojuma teritorijai pieguļošā 18. līnijas daļa ir ar asfalta segumu, tā nodrošina gājēju un transporta piekļūšanu īpašumiem, kā arī nodrošina piekļuvi operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai, un piebraukšanai pie atkritumu konteineru novietnēm. (skatīt 25. attēls)



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2024.gads

25. attēls. Transporta kustības shēma²¹

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

Objekta vajadzībām nepieciešamās autostāvvietas izbūvējamas Detālpļānojuma teritorijas iekšienē, ārpus ielu sarkanajām līnijām.

2.1. AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, Jūrmalas pilsētas 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” atspoguļotas esošās aizsargjoslas. Aizsargjoslas noteiktas ar mēroga precizitāti 1:500.

Aizsargjoslas gar plānotajām inženierbūvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības aizsargjoslu robežas norāda apgrūtinājumu plānos.

2.2. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Detālpļānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt objekta apkalpei nepieciešamās inženierkomunikācijas un objektus. Konkrētu inženiertehniskās apgādes objektu izvietojums jānosaka un jāprecizē būvprojektēšanas laikā, atkarībā no plānotā ēku un būvju izvietojuma zemesgabalā, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 “Inženiertīklu izvietojums” prasības.

²¹Attēla izstrādē izmantota Valsts zemes dienesta portālā Kadastrs.lv pieejamā karte. Iegūta 22.04.2024., skatīta: <https://www.kadastrs.lv/#result>

ŪDENSAPGĀDE

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

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti ūdensapgādes tīkli.

Detālplānojuma teritorijā esošo būvju ūdensapgāde tiek nodrošināta no esošām centralizētām komunikācijām. Perspektīvā izvērtējot ekonomiskos, lietderīgos faktorus un veicot esošo tīklu pārbūvi, ieteicams veikt esošo tīklu pārvietošanu piebraucamā ceļa zonā, lai netiktu apgrūtināti blakus esošie īpašumi.

Vietas ūdensvada pievadiem pie jaunajiem apjomiem paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves".

KANALIZĀCIJA

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

Detālplānojuma teritorijai pieguļošās ielas sarkanajās līnijās ir izbūvēti centralizēti sadzīves kanalizācijas tīkli.

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēti sadzīves notekūdeņu novadīšanas tīkli, kuri nodrošina notekūdeņu novadīšanu uz esošām centralizētām komunikācijām. Perspektīvā izvērtējot ekonomiskos, lietderīgos faktorus un veicot esošo tīklu pārbūvi, ieteicams veikt esošo tīklu pārvietošanu piebraucamā ceļa zonā, lai netiktu apgrūtināti blakus esošie īpašumi.

Vietas kanalizācijas pievadiem pie jaunajiem apjomiem paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Detālplānojuma teritorijā nav novērojama nokrišņu notekūdens uzkrāšanās un Detālplānojuma risinājumos noteiktā minimālā brīvā zaļā teritorija – 55% neparedz teritorijā lielu ūdensnecaurlaidīgu platību izvietojumu, tāpēc lietusūdeņu apsaimniekošanai Detālplānojuma teritorijā iespējams veidot arī vaļēja tipa lietusūdeņu savākšanu ar iesūcināšanu gruntī vai kādus citus zaļos risinājumus tai skaitā veidojot ūdens uzkrāšanas sistēmu.

GĀZES APGĀDE

Detālplānojuma teritorijā ir izbūvēts gāzes pievads ar spiedienu līdz 0.005 MPa un sadales gāzesvads ar spiedienu līdz 0.005 MPa.

Precīzas vietas gāzesvada pievadiem pie jauniem objektiem risināma turpmākajā projektēšanas gaitā izstrādājot tehnisko projektu gāzes apgādei. Tehniskos noteikumus konkrētā objekta gāzes

apgādei patērētājam pieprasīt AS "GASO" pēc Detālplānojuma saskaņošanas pašvaldībā. Tehniskie projekti izstrādājami saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI

Saskaņā ar SIA "Tet" nosacījumiem Detālplānojuma teritorijā un piegulošajā teritorijā atrodas elektronisko sakaru kabeļu kanalizācija, gruntī guldīti sakaru kabeļi, kā arī citi elektronisko sakaru tīkla elementi.

Vietas kabeļu kanalizācijas pievadiem pie plānotās/ esošās apbūves paredzēt būvprojektā, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās, kabeļu šķērsojumu vietās, tos aizsargāt ar cauruli. Projektējamās sakaru komunikāciju trases paredzēt zaļajā zonā vai zem ietvēm, uzrādot apakšzemes komunikāciju trašu izvietojumu. Ēkas iekšējos tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, ievērojot valsts normatīvos aktu prasības.

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

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Atbilstoši AS „Sadales tīkls” izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem Detālplānojuma teritorijā atrodas AS „Sadales tīkls” piederoši elektroapgādes objekti. Detālplānojuma risinājumi paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvā objekta attīstībā. Detālplānojuma teritorijas attīstībā, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildu slodzes. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu “Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

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 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. Atbilstoši Energētikas likuma 23. pantam, esošo elektroapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem.

Detālplānojuma 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 „Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslas noteikšana metodika” – 3., 8. - 11. punkts.

Ierīkojot elektroapgādes sistēmu, jāievēro prasības, ko nosaka Energētikas likuma 19., 19¹, 23. un 24. pants.

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.

SILTUMAPGĀDE

Detālplānojuma teritorija neatrodas centralizētās siltumapgādes zonā.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 16.06.2015. MK noteikumiem Nr. 310 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija””. Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu.