

1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48 uzsākta pamatojoties uz zemesgabala īpašnieka SIA „BOXETTI” iesnieguma un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes **2023.gada 26.oktobra lēmumu Nr.477** „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48, Jūrmalā”.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar 2014. gada 14. oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk – Noteikumi Nr.628) 44. punktu.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2024.gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.2) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Izstrādātais detālplānojums ir Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (TIAN) papildinājumi un citi noteikumi juridiskā forma, kas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma noteikumiem konkrēti atspoguļotas zemes īpašnieka vai lietotāju tiesības attiecībā uz viņu īpašumā vai lietojumā, esošā zemesgabala izmantošanu.

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma noteikumiem, nodrošināt sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- LR likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- LR likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- LR MK 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" 44. punkts;
- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 25.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.
- Jūrmalas pilsētas domes 2024.01.25. saistoša lēmuma Nr.17 apstiprinātiem grozījumiem Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Plānojums izstrādāts uz Latvijas Valsts mēriņi saskaņota topogrāfiskā plāna ar mēroga noteiktību 1:500. Detālplānojuma ietvaros ir veikta teritorijas biotopu izpēte.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju noteikumi:

- AS Gaso nosacījumi, 07.11.2023;
- SIA Jūrmalas Gaisma nosacījumi, 03.11.2023;
- Jūrmalas Kultūrtelpas un vides dizaina centra nosacījumi, 16.11.2023, (netika saņemti laikā);
- Jūrmalas ūdens nosacījumi, 06.11.2023;
- Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Attīstības pārvaldes Inženierbūvju nodaļas nosacījumi, 23.11.2024;
- Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Ģeomātikas un inženieru nodaļas nosacījumi, 22.12.2023;

- Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes Teritorijas plānošanas nodaļas nosacījumi, 22.12.2023, (netika saņemti laikā);
- Latvijas Valsts Ceļu nosacījumi, 02.11.2023;
- AS Sadales Tīkls nosacījumi, 02.11.2023;
- Valsts vides dienesta nosacījumi, 02.11.2023;
- Veselības inspekcijas nosacījumi, 09.11.2023.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- Eksperta atzinums par bioloģiskās daudzveidības izpēti zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48 (2023.gada 24.jūlijs, nozares eksperts Inese Silamiķele);

Detālplānojuma sastāvs

1.daļa. Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnoteikumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

2.daļa. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi ietver sevī detalizētus teritorijas izmantošanas noteikumus (konkrētus izmantošanas veidus) un apbūves parametrus, vides pieejamības noteikumus, labiekārtojuma noteikumus, prasības inženiertehniskajam nodrošinājumam un prasības arhitektoniskiem risinājumiem.

3.daļa. Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un piecām karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”; „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „Inženierkomunikāciju shēma”, „Aizsargjoslu plāns” un „Vēsturiskās apbūve saskaņā ar vēsturiskās izpētes materiāliem”.

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, izvērtējot jaunas darījumu un atpūtas objekta izvietojuma priekšlikumus, nosakot apbūves rādītājus apbūves blīvumu, intensitāti, minimālo zaļo teritoriju un augstumu zemesgabalā, vadoties no Jūrmalas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (TIAN), Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskiem apstākļiem.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA UZDEVUMS

Detālplānojums detalizē spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu;
- apbūves rādītājus;
- apbūves izvietojuma zonas;
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus;
- inženiertehniskās apgādes risinājumus;
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

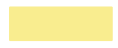







1.4.1 Vispārēja plānošanas situācija

Detālplānojuma teritorija saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemesgabals atrodas:

- Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS21);
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)
- Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli, kas noteikts normatīvajos aktos par jūrlietu pārvaldi un jūras drošību, – bāka;
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā ap kultūras pieminekli pilsētās;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības teritorijā.

Citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi:

- Kaugurciema ielas eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija;
- stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu;
- eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdeņu valsts monitoringa posteni un dziļurbumu;
- Maģistrālās meliorācijas grāvja izvada aizsargjosla. Meliorācijas grāvju sistēma nr. 13;
- aizsargjosla ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju;
- aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
- ūdensvada aizsargjosla;
- pašteces kanalizācijas vada aizsargjosla;

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS21)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
-  Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)
-  Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās;
-  Vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti
-  Baltijas jūras un Rīgas jūras līča pludmales aizsargjosla
-  Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjosla
-  Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības josla



Fragments no Funkcionālā zonējuma¹



¹ No Jūrmalas pilsētas Teritorijas Plānojuma grozījumiem "Funkcionālais zonējums"

Apgrūtinājumiem²

Apbūves noteikumos Savrupmāju apbūves teritorija nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve, bet sekundārais cita atļautā izmantošana.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību nosaka likuma „Teritorijas attīstības plānošanas likums” 28. pants.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas izstrādājot vienotu pilsētas sarkano līniju grafisko plānu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 25. janvāra saistošiem noteikumiem nr. 2. Spēkā esošās ielu sarkanās līnijas nesakrīt ar detālplānojuma teritorijā iekļauto zemesgabala robežām, tādējādi daļēji apgrūtinot minēto zemesgabalu.

Detālplānojuma teritorija ietver visu zemesgabalu 7052kv.m platībā un tam pieguļošo Kaugurciema ielas posmu. Zemesgabals iepriekš bija apbūvēts – līdz šim brīdim uz teritorijas bijusi ēka ir demontēta.



Bijušā apbūve Kaugurciema ielā 48

Saskaņā ar 1971.gada 24.maija inventarizācijas datiem uz zemesgabala „padomju laika” periodā ir atradusies zivju apstrādes ceha noliktava. 1997.gada 20.janvārī tika akceptēts būvprojekts (projekta saskaņojuma Nr.7), kurš paredz noliktavas rekonstrukciju par dzīvojamo māju. 1997.gada 27.februārī ir izņemta būvaļauja Nr.163 „Ēkas rekonstrukcijai Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48”. Sakarā ar to, ka no 1993.gada 2. decembra līdz 2005.gada 1.decembrim ir notikusi vairāku īpašnieku maiņa, nav notikusi ēkas nodošana ekspluatācijā. Šajā brīdī ēka jau ir demontēta.

Gar teritorijas Rietumu robežu aug dažāda vecuma vītoli un papeles, austrumu robeža ir apstādīta ar tūju rindu. Zemesedze ir nabadzīga, vietā, atsegta smiltis. Zemesgabala rietumu pusē atrodas pilsētas maģistrālais meliorācijas novadgrāvis.



Esošais novadgrāvis zemesgabala rietumu robežā

Visai teritorijai 2023.gada jūlijā tika veikta bioloģiskā izpēte, lai konstatētu retās un īpaši aizsargājamas augu atradnes. Izpētes rezultātā teritorijā netika konstatētas retas un aizsargājamas augu atradnes.

² No Jūrmalas pilsētas Teritorijas Plānojuma grozījumiem “Apgrūtinājumi un aprobežojumi”

1.4.2. Juridiskais statuss

Zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48 ir privātīpašums. Saskaņā ar īpašumu apliecinošiem dokumentiem zemesgabala īpašnieks ir SIA „BOXETTI”.

1.4.3. Teritorijas novietojums

Zemesgabals Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48 ar kadastra Nr.1300 019 1601 atrodas Kaugurciema rajona vietējā darījuma, mazstāvu daudzdzīvokļu un savrupmāju apbūves kvartālā, starp - Kaugurciema ielu, Zvārtas ielu un pludmali. Detālplānojumā, iekļautā zemesgabala platība ir 7052kv.m.



Detālplānojuma teritorijas izvietojuma shēma

1.4.4. Pieklūšana

Pieklūšana teritorijai ir ērta: zemesgabala rietumu un dienvidu robežas robežojas ar Kaugurciema ielu. Uz doto brīdi zemesgabalam ir pieklūšana no zemesgabala dienvidu robežas Kaugurciema ielas (esoša iebrauktuve zemesgabalā).



1.4.5. Pierobežnieki

1.4.5.1. Zemesgabals ar kadastra Nr.1300 019 1201

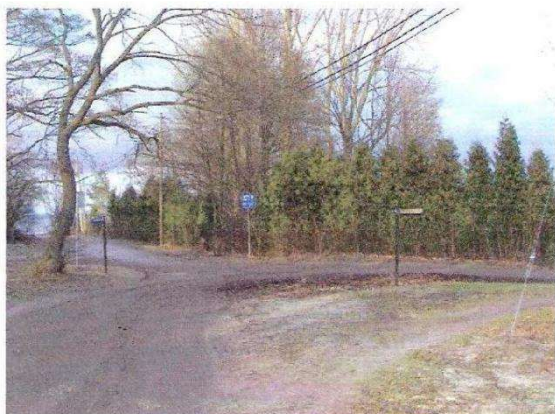
Zemesgabala ziemeļu robeža robežojas ar pludmales zonu. Kopējas intereses netiek skartas.



1.4.5.2. Kaugurciema iela

Detālplānojuma teritorijas rietumu un dienvidu robeža robežojas ar Kaugurciema ielu. Ielai ir grants segums bez gājējiem paredzētās ietves. Ielas posmam, kurš piekļaujas detālplānojuma teritorijas rietumu robežai, ir dzīvojamās ielas statuss.

1.4.5.3. Zemesgabals Kaugurciema iela 47 (kadastra nr.1300 019 1602).



D



Detālplānojuma austrumu robežojas ar zemesgabalu Kaugurciema iela 47. Zemesgabals ar apbūvēts, uz tā atrodas: zemesgabala ziemeļu daļā kafejnīca „Kūriņš”, zemesgabala dienvidu daļā dzīvojamā ēka ar palīgēkām, bet gar zemesgabala rietumu robežu iet satiksmes josla izeja uz jūru un piekļūšana īpašumam. Kopējas intereses netiek skartas.



Zemesgabalā esošās palīgēka - kūts.



Kafejnīca „Kūriņš”

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

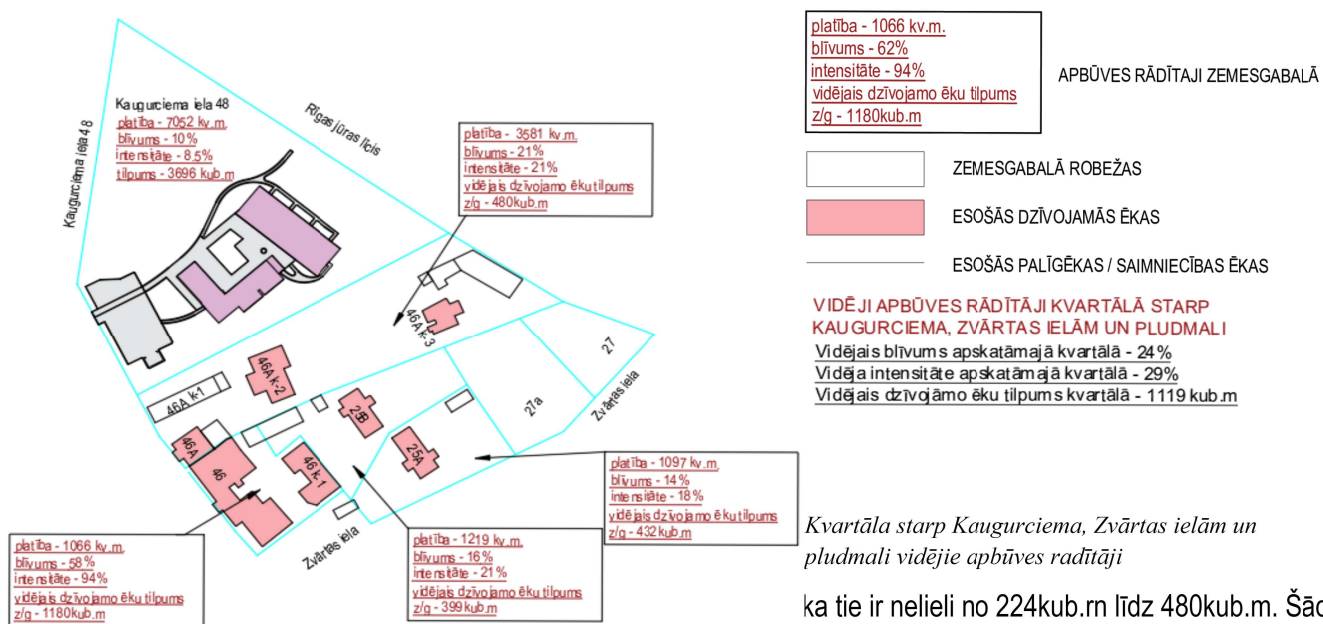
Detālplānojums detalizē teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS21).

Nosaukumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Atļautā izmantošana: Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves, ir:	(1) Vasarnīcu apbūve (11002) (2) Savrupmāju apbūve (11001): ● Dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas, divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamām telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.	(1) 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 dzīvojamām telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu. (2) Vasarnīcu apbūve (11002).
Papildizmantošana:	Papildizmantošana: (1) Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ● Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi; (2) Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: ● Apbūve, ko veido viesu mājas; (3) 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.	Risinājums precīzē katrā apbūves zonā pieļaujamo papildizmantošanu: (1) Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): ● Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts; (2) 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. (3) Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002) (4) Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: (5) Apbūve, ko veido viesu nams, ko paredz

Detālplānojums zemesgabalam Jūrmalā, Kaugurciema ielā 48

	(4) Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)	izstrādātā detālplānojuma redakcijas
Zemesgabalu dalīšana un veidošana	Zemes vienību dalīšana Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā (turpmāk – Krasta kāpu aizsargjoslā) pamatojama vienīgi, izstrādājot detālplānojumu	Izstrādātā detālplānojuma redakcija neparedz zemesgabala sadalīšanu. Detālplānojuma risinājums žoga līniju nosaka: - ielas pusē pa sarkanajām līnijām; - jūras pusē saskaņā ar grafisko materiālu „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana; - starp īpašumiem Kaugurciema iela 48 un Kaugurciema iela 46A pa zemesgabala robežām.

Plānojuma risinājumā tiek noteikta plānotās apbūves izvietojuma zona un apbūves līnija, kā arī apbūves rādītāji - pieļaujamais ēku un būvju stāvu skaits un augstums, apbūves blīvums, intensitāte (sk. grafisko materiālu TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA).



Taču detālplānojuma teritorijā tiek plānots attīstīt tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvi, kuru būvapjomiem ir jābūt lielākiem.

Atbilstoši spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk TIAN) punktiem 2439. un 2442., veicot būvniecību pilsētbūvniecības pieminekļu („Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības numurs Nr.6086)) teritorijās maksimāli saglabājama kultūrvēsturiskā vide, ievērojot konkrētās vēsturiskās vides arhitektoniski telpisko kontekstu – apbūves plānojuma principus, tās mērogu un raksturu, apjomu arhitektoniskos risinājumus un teritorijas labiekārtojumu. Konkrētie svarīgākie apbūves raksturlielumi viesu nama izbūvei:

- Būvlaide - Kaugurciema vēsturiskajā daļā ēku izvietojums ir 6m un vairāk no sarkanās līnijas, kas būtu ievērojams arī šajā zemesgabalā;
- Apbūves mērogs – atbilstoši TIAN 2443. punktam pārbūvējamo un jaunbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtnē, kuru projektējamās ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt vairāk kā par 20%. Tomēr plānojamā zemesgabala apkaimē ēku būvapjomi jūtami variējās atkarībā no ēku tipoloģijas, sākot no ~500m³ un mazāk vienģimenes dzīvojamajām mājām, bet sasniedzot ~2500m³ un vairāk publiskajām un daudzdzīvokļu dzīvojamajām ēkām. Ņemot vērā ka mums ir paredzēta publiskā rakstura ēka tūrisma un atpūtai būvapjoms ir paredzēts vairāk nekā 2500m³. Zemesgabalā paredzēts būvēt publiskās lietošanas funkcijas ēku ar aptuveno būvapjomu 3700m³, kas būtu pieļaujams, jo savrupmāju apbūves teritorijā DzS21 (TIAN) noteiktais maksimālais apbūves blīvums (20%) un apbūves intensitāte (31%) pieļauj veidot apbūvi, kuras būvtilpums var sasniegt 11000 m³.

- Viesu nama izbūvē īpaša vērtība pievēršama arī izmantojamajiem būvniecības materiāliem un tonālajam risinājumam, tos pieskaņojot apbūves kultūrvides raksturam, kā arī ievērojot TIAN punktus 92.-96., 2446., 2447..
- Teritorijā saglabā vēsturisko pilsētībūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu;
- Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari.

Apbūves izvietojuma raksturs un kompozicionālā shēma izstrādājama pie apjomu projektēšanas. Plānojamiem apjomiem ieteicams izvēlēties dalītu arhitektonisku risinājumu, lai jaunā apbūve harmoniski iekļautos apkārtējā kvartālā, neradot diskomforta sajūtu apkārtējiem iedzīvotājiem, pludmales viesiem. Mazo arhitektūras formu risināt saskaņā ar ēku apjomu. Precīzs ēku izvietojums un konfigurācija risināmi būvju tehniskā projekta ietvaros.

Iebrauktuve teritorijā tiek saglabāta esošā, taču izstrādājot ēku tehnisko projektu iespējama tās precizēšana. Tehniskā projekta izstrādes ietvaros pievedceļu īpašumam paredzēt respektējot piegulošo ielu satiksmes organizāciju, to parametrus un aprīkojumu, blakus esošo īpašumu nobrauktuvju novietojumu un tehniskos parametrus, nodrošināt redzamības brīvlaukus pievedceļa pievienojuma robežās.

Autostāvvietas objekta vajadzībām paredzētas ārpus ielu sarkanajām līnijām. Pašvaldība var noteikt stāvvietu skaita ierobežojumus, ņemot vērā ka zemesgabals atrodas pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un nav iespējams izveidot transportlīdzekļu novietnes risinājumu, kas nepasliktina pilsētinaavas kvalitāti. Saskaņā ar TIAN un apbūves noteikumu 5. tabulu viesu nama teritorijā nepieciešams paredzēt 1 autostāvvietu uz trīm numuriem. Detālplānojumā paredzētas 18 autostāvvietas, kurās iekļautas arī autostāvvietas personāla transportam.

Detālplānojumā noteikta iebrauktuves zona ir atzīmēta nosacīti. Tehniskā projekta realizācijas laikā jānodrošina virszemes ūdens novadi un neapgrūtināt virsmas ūdens novadi no esošajām brauktuvēm. Papildus, pievedceļiem, inženiertīkliem, kā arī apbūves būvprojektiem tehniskos noteikumus saņemt atsevišķi.

Teritorijas attīstību plānot, ņemot vērā izpēti un datus saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmu "OZOLS".

Zemes inženiertehnisko sagatavošanas darbu veikšanai maksimāli saglabāt reljefu, nepieciešamības gadījumā paredzēt risinājumus tā nostiprināšanai vai saglabāšanai.

Jāparedz rīcības koku saglabāšanai un aizsardzībai, t.sk. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā. Pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā.

Detālplānojuma Projekta realizācijas rezultātā nav paredzēta virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un piekļautās platībās. Meliorācijas sistēma teritorijā tiks risināta tehniskā projekta izstrādes ietvaros. Tehnisko projektu izstrādes laikā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās. Meliorācijas infrastruktūras būvniecība jāveic pirms teritorijas apbūves

Projektā noteikts ielu, iebrauktuvju un gājēju tīkls ielu sarkanajās līnijās. Visas nepieciešamās autostāvvietas paredzēts izvietot zemesgabalā atbilstoši attiecīgajai zemes izmantošanai un saskaņā ar Jūrmalas apbūves noteikumiem.

Atbilstoši attiecīgajam zemes izmantošanas veidam katrā atsevišķā būvprojektā tiks risināti nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi saskaņā ar izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un Jūrmalas apbūves noteikumiem.

1.6. INŽENIERAPGĀDE

Visas jaunās inženierkomunikācijas izvietojamas tikai pa inženierkomunikāciju koridoriem, kuri noteikti ielu sarkano līniju robežās. Vietās, kur esošās komunikācijas iziet ārpus ielu sarkanajām līnijām, tās vai nu demontē vai nosaka zemesgabaliem apgrūtinājumus. Visiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem izstrādājami tehniskie projekti saskaņā ar institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem.

Meliorācijas sistēma

Meliorācijas sistēmas atjaunošanas, pārbūves vai jaunas sistēmas projektēšanā piesaistāms sertificēts un būvniecības informācijas sistēmā reģistrēts meliorācijas sistēmu projektēšanas būvspeciālists, kurš izvērtē esošo meliorācijas sistēmu tehnisko stāvokli un atbilstību plānotajai apbūvei, kā arī izstrādā plānotās meliorācijas sistēmas izvietojuma shēmu.

Paredzot esošas meliorācijas sistēmas atjaunošanu, pārbūvi vai jaunas meliorācijas sistēmas izbūvi, būvniecības informācijas sistēmā Nodaļai pieprasāmi "Jūrmalas pašvaldības TN inženierbūvēm."

Elektroapgāde

Saskaņā ar AS „Sadales Tīkls” izsniegtajiem nosacījumiem, uzsākot konkrētus projektēšanas darbus, jāveido jaunu pieteikumu AS “Sadales Tīkls” mājaslapā.

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

Vietas pie elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Plānojumā ietvert prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" – 3., 8. – 11. punkts.

Saskaņā ar AS “Sadales Tīkls” nosacījumiem Tehniskā projekta izstrādes laikā plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums". Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u. c. to tehnikai. Papildus, tehniskā projekta izstrādes laikā plānojumā jāietver prasības par elektrotīklu, ko nosaka Energētikas likuma 19., 191, 23. un 24. pants.

Ja tehniskā projekta izstrādes laikā secināts, ka nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai. Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par viņa līdzekļiem, saskaņā ar Energētikas likuma 23. pantu.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr. 50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".

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".

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

Gāzes apgāde

Plānojuma teritorijā ir iespējams pieslēgties pie jau esošā gāzes vada ar spiedienu līdz 0.4 MPa Kaugurciema ielā. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi A/S „GASO” Sabiedrības Jauno pieslēgumu daļā.

Novietni perspektīvajam sadales gāzesvadam ar spiedienu līdz 0,4 MPa paredzēt projektējamo inženiertīklu koridorā atbilstoši Latvijas standartu (LVS), Aizsargjoslu likuma, Latvijas būvnormatīva LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu spēkā esošo normatīvo dokumentu prasībām.

Tehnisko projektu izstrādes laikā pieņemt iespēju gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvei katram patērētājam atsevišķi. Tehnisko projektu izstrādes laikā paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzskaites iekārtas novietni uz īpašuma robežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Tehnisko projektu izstrādāt saskaņā ar LBN 242-15 „Dabsgāzes ārējo gāzesvadu sistēma".

Sakaru tīkli

Plānotajai teritorijai ir paredzams pieslēgties pie jau esošajiem sakaru kabeļiem. Esošās trases atrodas ielu sarkanajās līnijās. Visiem ar sakaru nodrošināšanu veicamajiem darbiem nepieciešams izstrādāt tehniskos projektus, tehniskie noteikumi pieprasāmi SIA „Tet”. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar SIA „Tet” tehniskajiem standartiem.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānoto objektu ūdensapgāde tiek risināta tehniskā projekta ietvaros. Zemesgabals atrodas ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas teritorijā (TIN118). Perspektīvā paredzēts pieslēgums pie Jūrmalas pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas. Vietas ūdensvadu pievadam pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”.

Plānoto objektu kanalizācija tiek risināta tehniskā projekta ietvaros. Perspektīvā paredzēts pieslēgums pie Jūrmalas pilsētas kanalizācijas sistēmas. Vietas kanalizācijas pievadam pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kanalizācijas tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 223-15 “Kanalizācijas būves”.

Papildus, ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu projektēšanu tehniskā projekta izstrādes laikā veikt atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 8.1. apakšdaļas “Ūdensapgāde un kanalizācija” prasībām.

Lietus ūdens novadīšana

Maģistrālā novadgrāvja saglabāšanas pasākumus paredzēts risināt Būvprojekta izstrādes laikā. Nedrīkst veikt maģistrālā novadgrāvja un tā aizsargjoslas likvidāciju zemesgabalā. Lietus notekūdeņu sistēmas pieslēgumu un tehnisko risinājumu paredzēt būvprojekta izstrādes laikā.

Siltumapgāde

Zemesgabals atrodas ārpus centralizētai siltumapgādes zonai, tādēļ siltumapgāde risināma autonomi. Tehniskā projekta izstrādes laikā veikt objekta siltumapgādes sistēmu variantu tehnisko, vides un ekonomisko salīdzinājumu, t. sk., izvērtējot iespēju izmantot atjaunojamos energoresursus (saules kolektorus, siltumsūkņus, šķeldu un citus) un nosakot izdevīgāko siltumapgādes veidu.

Ielu apgaismojums

Tehniskā projekta izstrādes laikā paredzēt zemesgabala teritorijas pietiekošu izgaismojumu. Tehniskos noteikumus pieprasīt SIA “Jūrmalas Gaisma”.

Ugunsdrošības pasākumi

Izstrādājot plānotās ēkas tehnisko projektu jāparedz Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība” prasību ievērošana.

Jāparedz nepieciešamās ugunsdrošības atstarpes starp perspektīvajām dažādas ugunsdrošības pakāpes un funkcionālās nozīmes ēkām un būvēm saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Ēku tehniskajā projektā konstruktīvajiem risinājumiem ieverot LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība” normu prasības.

Plānoto ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi realizēt atbilstoši LBN 222-15 “Ūdensapgādes būves”.

Pirms konkrētu objektu projektēšanas detālplānojuma teritorijā, atsevišķi jāsaņem Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta tehniskie noteikumi.