

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

Lokālplānojums zemesgabaliem Rotas ielā 21, Jūrmalā un Rotas ielā 23, Jūrmalā

Redakcija 1.0.

Paskaidrojuma raksts

SATURS

IEVADS 3

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA.....	5
1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS UN PLATĪBA	5
1.2. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS, INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS, PIEKĻŪŠANA	6
1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	14
1.4. TUVUMĀ ESOŠO APBŪVES TERITORIJU RAKSTUROJUMS	14
2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS	17
2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM.....	17
2.2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ SPĒKĀ ESOŠIE DETĀLPLĀNOJUMI	19
2.3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU	19
3. RISINĀJUMU APRAKSTS	21
3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS	21
3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA, ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES PARAMETRU PRIEKŠLIKUMS.....	21
3.3. ATTĪSTĪBAS IECERE, VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE	25
VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE	26
3.4. APBŪVES IZVIETOŠANA	30
3.5. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA.....	30
3.6. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA	30
IELAS, UN TO SARKANĀS LĪNIJAS	30
TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA, PIEKĻŪŠANA	31
TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIETNES.....	33
PROGNOZĒJAMĀS TRANSPORTA PLŪSMAS PIEAUGUMS	34
3.7. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI	35
3.8. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA	36
3.9. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU IETEKME	36
3.10. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS.....	38
3.10.1. ELEKTROAPGĀDE	38
3.10.2. ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI	39
3.10.3. GĀZES APGĀDE	40
3.10.4. ŪDENSAPGĀDE, SADZĪVES KANALIZĀCIJA	40
3.10.5. SILTUMAPGĀDE	40
3.10.6. UGUNSDROŠĪBA.....	41
3.10.7. MELIORĀCIJA, LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA.....	41
3.11. APGRŪTINĀJUMI	42
4. LOKĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJAI.....	42
1. <i>Pielikums. Lokālplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu mājas insolācijas aprēķins</i>	<i>43</i>
2. <i>pielikums. Pārskata tabula par teritorijas izmantošanas veidiem un noteiktajiem apbūves rādītājiem</i>	<i>47</i>

IEVADS

Lokālpārvaldes izstrāde zemesgabaliem Rotas ielā 21, kadastra apzīmējums 1300 004 2606, Jūrmalā un Rotas ielā 23, kadastra apzīmējums 1300 004 2607, Jūrmalā¹ uzsākta, pamatojoties uz ģeogrāfiskā iesnieguma ar lūgumu pieņemt lēmumu par lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanu, lai veiktu grozījumus spēkā esošajā Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojumā un Jūrmalas domes 2024. gada 19. decembra lēmumu Nr. 640 "Par lokālpārvaldes izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Rotas ielā 21, Jūrmalā un Rotas ielā 23, Jūrmalā, lai izdarītu grozījumus Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā"².

Ar Lēmumu Nr. 640 tika apstiprināts Darba uzdevums lokālpārvaldes izstrādei Lokālpārvaldes teritorijai (1. pielikums Lēmumam Nr. 640)³.

Lokālpārvaldes izstrāde zemesgabaliem Rotas ielā 21, kadastra apzīmējums 1300 004 2606, Jūrmalā un Rotas ielā 23, kadastra apzīmējums 1300 004 2607, Jūrmalā⁴ izstrādāts saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu, Ministru kabineta 2014. gada 14. oktobra noteikumiem Nr. 628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem", Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi"⁵ un citu spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.

Lokālpārvaldes izstrāde veikta saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas plānošanas dokumentiem:

- Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojums (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 domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"⁶);
- Jūrmalas attīstības stratēģija 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")⁷;
- Jūrmalas valstspilsētas attīstības programma 2023.–2029. gadam (apstiprināta ar Jūrmalas domes 2022. gada 15. septembra lēmumu Nr. 409 "Par Jūrmalas valstspilsētas attīstības programmas 2023.–2029. gadam un Jūrmalas valstspilsētas attīstības

¹ Turpmāk tekstā – Lokālpārvaldes teritorija

² Turpmāk tekstā – Lēmums Nr. 640

³ Turpmāk tekstā – Darba uzdevums

⁴ Turpmāk tekstā – Lokālpārvaldes izstrāde

⁵ Turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 240

⁶ Turpmāk tekstā – Teritorijas plānojums

⁷ Turpmāk tekstā – IAS

programmas 2023.-2029. gadam Stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma Vides pārskata apstiprināšanu” (protokols Nr. 14, 3. punkts))⁸.

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

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

Lokālpārplānojuma izstrādes uzdevumi ir noteikti Darba uzdevumā, izvirzītie Lokālpārplānojumā risināmie **darba uzdevumi** ir:

- Izvērtēt iespēju veikt izmaiņas Teritorijas plānojumā, grozot funkcionālo zonu Lokālpārplānojuma teritorijai;
- Lokālpārplānojuma sastāvā veikt vizuālās ietekmes analīzi, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem;
- Noskaidrot Lokālpārplānojuma teritorijā esošās dabas vērtības un noteikt pasākumus to aizsardzībai.

Lokālpārplānojuma izstrādes laikā izmantotas sekojošas izpētes, atzinumi:

- Sertificēta sugu un biotopu jomas eksperta atzinums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecības iespējamo ietekmi uz Latvijā īpaši aizsargājamām putnu sugām (sagatavoja eksperts Gaidis Grandāns, 2025. gada jūnijs)⁹;
- Koku inventarizācija (sagatavoja eksperts dendroloģijā Ināra Bondare, 2019. gada 4. - 5. novembris)¹⁰;
- Ģeotehniskās izpētes pārskats (sagatavoja SIA “DEVONS”, 2025. gada decembris)¹¹;
- Sociālekonomiskais izvērtējums (sagatavoja SIA “Apogs”, 2026. gada jūnijs);¹²
- Topogrāfiskais plāns (SIA “Intra MTD”, 2025. gada 19. marts)¹³.

Lokālpārplānojuma izstrādes procesā tiek nodrošināta sabiedrības līdzdalība - organizējot Lokālpārplānojuma publisko apspriešanu, ievietojot informāciju Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmā (TAPIS), Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā www.jurmala.lv un vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā www.geolatvija.lv.

Atbilstoši Likuma *Par ietekmes uz vidi novērtējumu* 23.¹ panta pirmajai daļai, Lokālpārplānojuma izstrādes uzsākšanās posmā veiktas konsultācijas ar vides institūcijām par stratēģiskā ietekmes uz vidi novērtējuma (SIVN) nepieciešamību. Atbilstoši Enerģētikas un vides aģentūras 2025. gada 12. marta

⁸ Turpmāk tekstā – Attīstības programma

⁹ Turpmāk tekstā – Ornitoloģiskā izpēte. Pieejama sadaļā “Citi materiāli”

¹⁰ Turpmāk tekstā – Koku inventarizācija. Pieejama sadaļā “Citi materiāli”

¹¹ Turpmāk tekstā – Ģeotehniskā izpēte. Pieejams sadaļā “Citi materiāli”

¹² Turpmāk tekstā – SEI. Pieejams sadaļā “Citi materiāli”

¹³ Turpmāk tekstā – Topogrāfiskais plāns.

lēmumam Nr. 10.2/15/2025 "Par stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūras nepiemērošanu" ir pieņemts lēmums nepiemērot stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējuma procedūru Lokālpārvaldības teritorijai.

1. TERITORIJAS VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

1.1. TERITORIJAS NOVIETOJUMS, ROBEŽAS UN PLATĪBA

Lokālpārvaldības teritorija atrodas Jūrmalā, Lielupē, teritorijā starp Rotas ielu, 27. līniju un koku mežu (Dabas parks "Ragakāpa").

Lokālpārvaldības teritoriju veido divas zemes vienības ar kopējo platību 7300 m² (skatīt 1. tabulu un 1. attēlu).

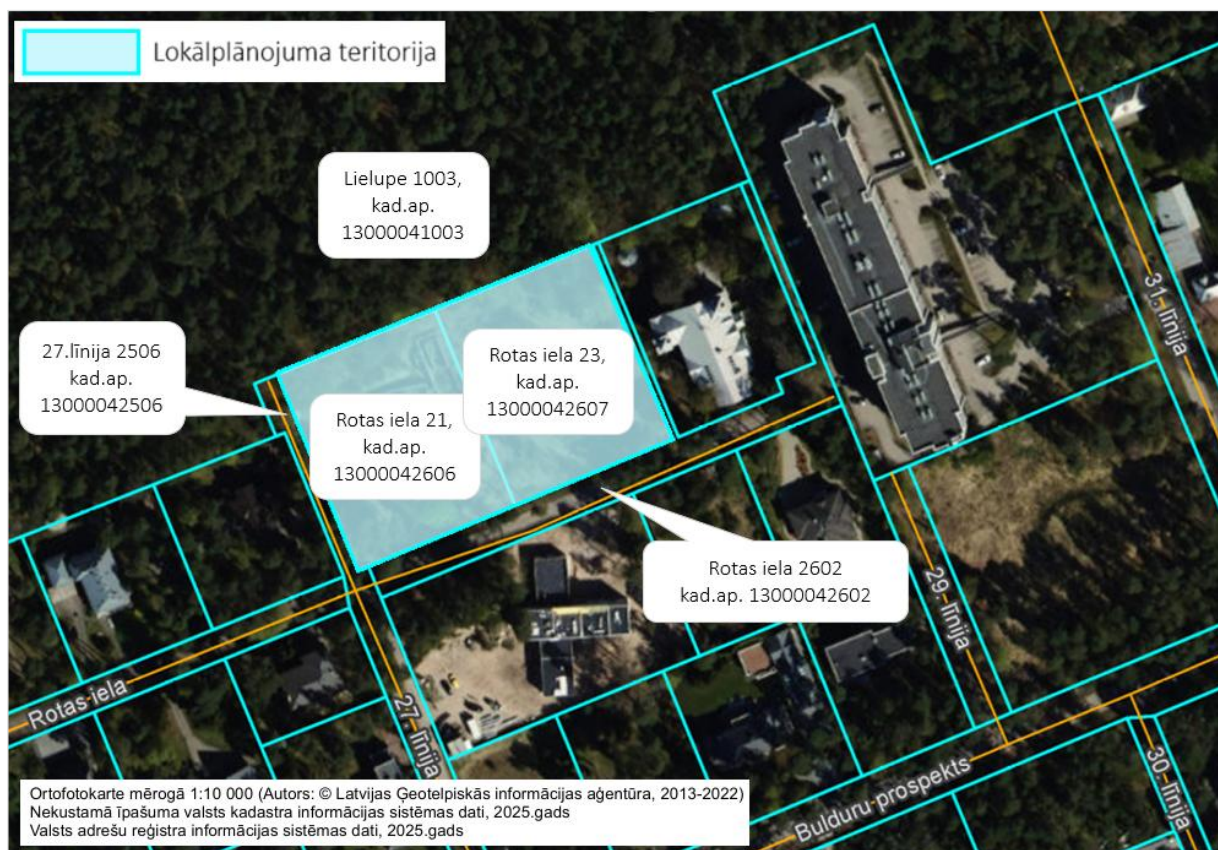
1. tabula. Lokālpārvaldības teritorijā ietilpstošās zemes vienības.

adrese	kadastra numurs	kadastra apzīmējums	platība	piederība
Rotas iela 21, Jūrmala	1300 004 2606	1300 004 2606	3650 m ²	fiziska persona
Rotas iela 23, Jūrmala	1300 004 2607	1300 004 2607	3650 m ²	juridiska persona
kopā:			7300 m ²	

14

15

Lokālpārvaldības teritorija robežojas ar trīs zemes vienībām (skatīt 1. attēlu un 2. tabulu).



1.attēls. Lokālpārvaldības teritorija, Lokālpārvaldības teritorijai pieguļošās teritorijas. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

¹⁴ Turpmāk tekstā – zemesgabals Rotas ielā 21

¹⁵ Turpmāk tekstā – zemesgabals Rotas ielā 23

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

kadastra apzīmējums	nosaukums un/vai adrese	Īpašnieks
1300 004 1003	Lielupe 1003	pašvaldība
1300 004 2602	Rotas iela 2602	jaukta statusa kopīpašums
1300 004 2506	27. līnija 2506	pašvaldība

1.2. TERITORIJAS ESOŠĀ IZMANTOŠANA, DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS, INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS, PIEKĻŪŠANA

LIETOŠANAS MĒRĶIS

Zemesgabalam Rotas ielā 21, 3650 m² platībā ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – komercdarbības objektu apbūve (lietošanas mērķa kods – 0801), zemesgabalam Rotas ielā 23, 3650 m² platībā ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (lietošanas mērķa kods – 0902).

DABISKIE APSTĀKĻI UN DABAS VĒRTĪBAS

Lokālpārveidojuma teritorijas reljefs ir līdzens, zemesgabalā Rotas ielā 21 augstumatzīmes ir robežās no 4.32 metriem v.j.l. līdz 4.76 metriem v.j.l., zemesgabalā Rotas ielā 23 augstumatzīmes ir robežās no 3.74 metriem v.j.l. līdz 4.75 metriem v.j.l..

Atbilstoši 2025. gada 1. augustā Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” pieejamajai informācijai, Lokālpārveidojuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, un tajā nav reģistrēti īpaši aizsargājami biotopi vai dabas pieminekļi, vai aizsargājami koki (dižkoki). Lokālpārveidojuma teritorija ziemeļu daļā robežojas ar īpaši aizsargājamo un *Natura 2000* teritorija – dabas parks “Ragakāpa”, Eiropas Savienības īpaši aizsargājamo biotopu 2180 *Mežainas piejūras kāpas*. Lokālpārveidojuma teritorijā ir reģistrēta sugu dzīvotne – meža balodis *Columba oenas* (skatīt 2. attēls).



2. attēls. Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas “Ozols” publiski pieejamās informācijas

Avots: Dabas datu pārvaldes sistēma OZOLS www.ozols.gov.lv, 01.08.2025.

Lokālpārvaldes teritorijā augošajiem kokiem ir veikta Koku inventarizācija. Koku inventarizācijas laikā apsekoti 74 Lokālpārvaldes teritorijā esoši koki un 7 pieguļošajā teritorijā (Rotas ielā) esoši koki. Atbilstoši Koku inventarizācijai Lokālpārvaldes teritorijā atrodas 1 ainaviski vērtīgs, bez bojājumiem, bez slimību pazīmēm, spēcīgi augošs koks, 3 ainaviski vērtīgi, ar nelieliem bojājumiem, bez slimību pazīmēm, spēcīgi augoši koki, 13 ainaviski vidēji vērtīgi, bez bojājumiem, bez slimību pazīmēm, labi augoši koki, 7 ainaviski vidēji vērtīgi, ar nelieliem mehāniskiem bojājumiem, bez slimības pazīmēm, labi augoši koki.

Lokālpārvaldes 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.

Lokālpārvaldes teritorijā ilgstošas neapsaimniekošanas rezultātā izveidojies samērā blīvs aizaugums ar krūmiem un neliela izmēra kokiem. Konstatētas svešzemju augu sugas: parastā zirgkastaņa *Aesculus hippocastanum*, kokveida karagāna *Caragana arborescens*, pieclapu mežvīns *Parthenocissus quinquefolia*, Kanādas zeltgalvīte *Solidago canadensis*.

Lokālpārvaldes teritorijā ir veikta Ornitoloģiskā izpēte. Saskaņā ar Ornitoloģisko izpēti **meža balodis Lokālpārvaldes teritorijā netika konstatēts**, kā arī Lokālpārvaldes teritorijā **netika konstatētas meža baloža ligzdošanai piemērotas vietas** – lielu dimensiju dobumi. Uzskatāms, ka Dabas aizsardzības pārvaldes 2024. gada 9. janvārī Lokālpārvaldes teritorijā konstatētais dobums ir dižraibā dzeņa kalts un nav piemērots meža baloža ligzdošanai. Dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols" reģistrētais meža baloža novērojums (iespējama ligzdošana – konstatēts vokalizējošs tēviņš ligzdošanai piemērotā biotopā) visticamāk ir attiecināms uz paredzētās darbības vietas tiešā tuvumā esošu, potenciālu sugas ligzdošanas vietu valsts nozīmes dižkokā, zemes vienībā Rotas ielā 20, kadastra apzīmējums 1300 004 0180, Jūrmalā.

Gruntsūdeņu dziļums, gruntsūdeņu līmeņu svārstības, kā arī cita inženierģeoloģiskā informācija par Lokālpārvaldes teritoriju ir precizējama būvprojektēšanas procesā, veicot teritorijas inženiertehnisko izpēti.

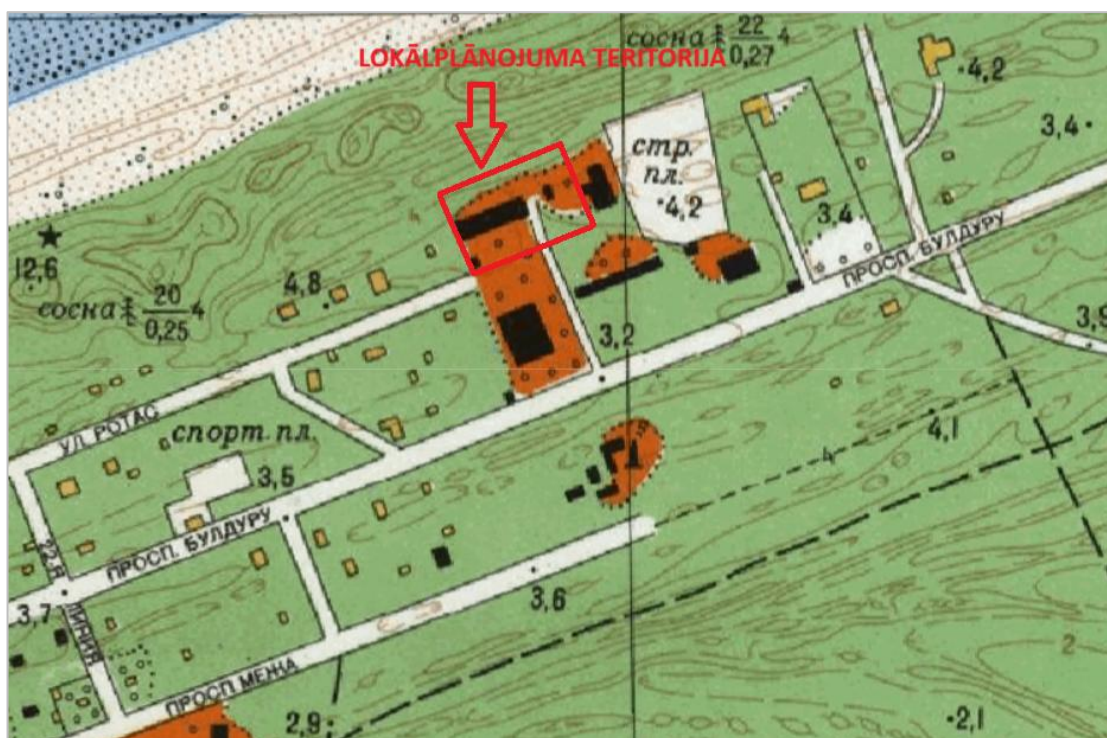
VĒSTURISKĀ IZMANTOŠANA

Vēsturiskās zemes vienības (Bulduru prospekts 127 un daļēji Bulduru prospekts 129), no kurām ir atdalītas un izveidotas Lokālpārvaldes teritoriju veidojošās zemes vienības ir bijušas apbūvētas – teritorijā ir atradušās bijušās armijas daļas ēkas un būves (skatīt 3. attēls).

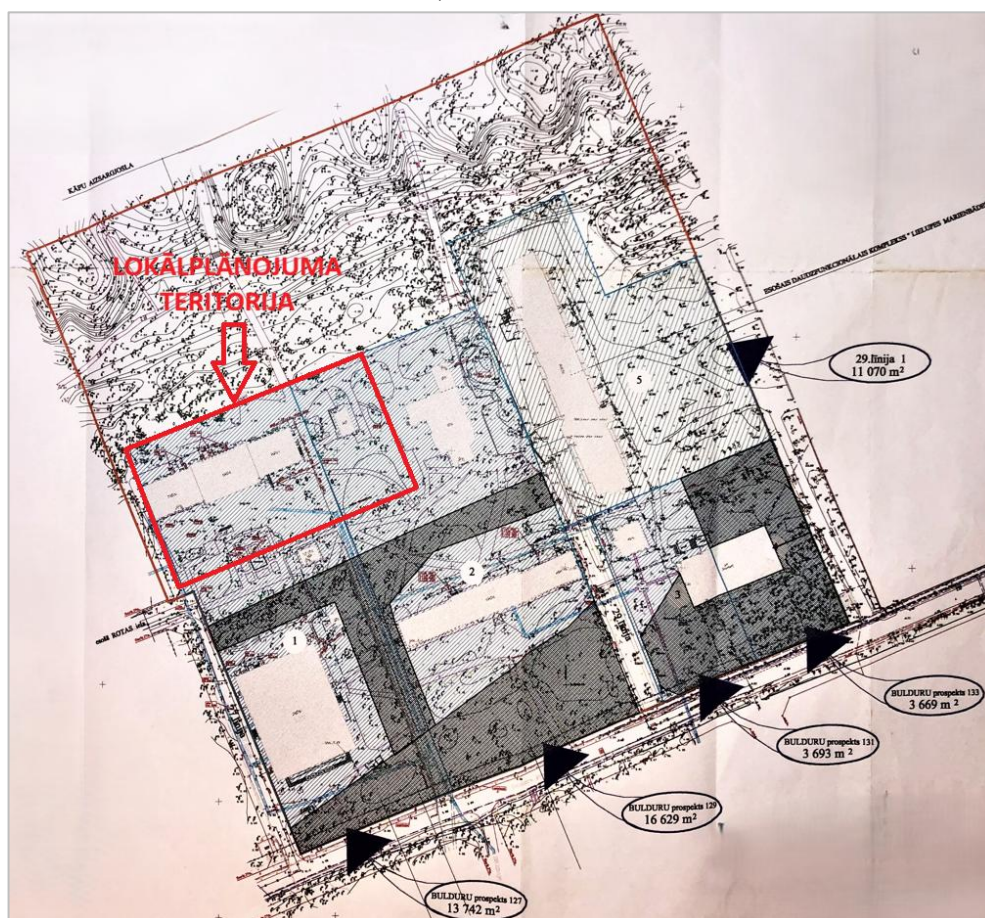
Detālpārvaldes "Detālpārvaldes teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali" (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2001. gada 12. septembra saistošajiem noteikumiem Nr. 16 "Par detālpārvaldes apstiprināšanu Jūrmalā, Lielupē, teritorijā starp Bulduru prospektu, 27. līniju, 31. līniju un kāpu zonu" (protokols Nr. 15, 32. punkts) ¹⁶ izstrādes brīdī Lokālpārvaldes teritorija aizvien ir bijusi apbūvēta (skatīt 4. attēls).

Pašreiz Lokālpārvaldes teritorijā vēsturiski bijušās armijas daļas ēkas un būves ir nojauktas.

¹⁶ Turpmāk tekstā – "Detālpārvaldes teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali". Pieejams: https://geolativija.lv/geo/tapis#document_25141#nozoom



3. attēls. Izkopējums no PSRS armijas Ģenerālštāba 1980. gada topogrāfiskās kartes mērogā 1:10 000.
Avots: <https://vesture.dodies.lv>



4. attēls. Izkopējums no Detālplānojuma teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali
Grafiskā materiāla "Esošā situācija un novietojums"¹⁷. Izstrādātājs arhitektu birojs SIA "NAMS".

¹⁷ Pieejams: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_25141#nozoom

APBŪVE

Lokālpārplānojuma teritorija ir būtiski antropogēni ietekmēta. Zemesgabalā Rotas ielā 21 atrodas pamestas būvniecības pazīmes, ir izbūvēts pazemes stāvs (skatīt 5. attēls un 7. attēls). Atbilstoši Būvniecības informācijas sistēmā pieejamajai informācijai zemesgabalā Rotas ielā 21 tika uzsākta *Reprezentācijas ēkas-atpūtas ēkas* būvniecība (būvniecības lietas Nr. BIS-98657-5555), kura nav pabeigta.



5. attēls. Skats uz zemesgabalā Rotas ielā 21 esošajām pamestajām būvniecības pazīmēm.

Foto uzņemts 07.10.2025.

Zemesgabalā Rotas ielā 23 atrodas vairāki asfaltēti laukumi (skatīt 6. attēls un 7. attēls).



6. attēls. Skats uz zemesgabalā Rotas ielā 23 esošajām asfalta laukumiem.

Foto uzņemts 07.10.2025.



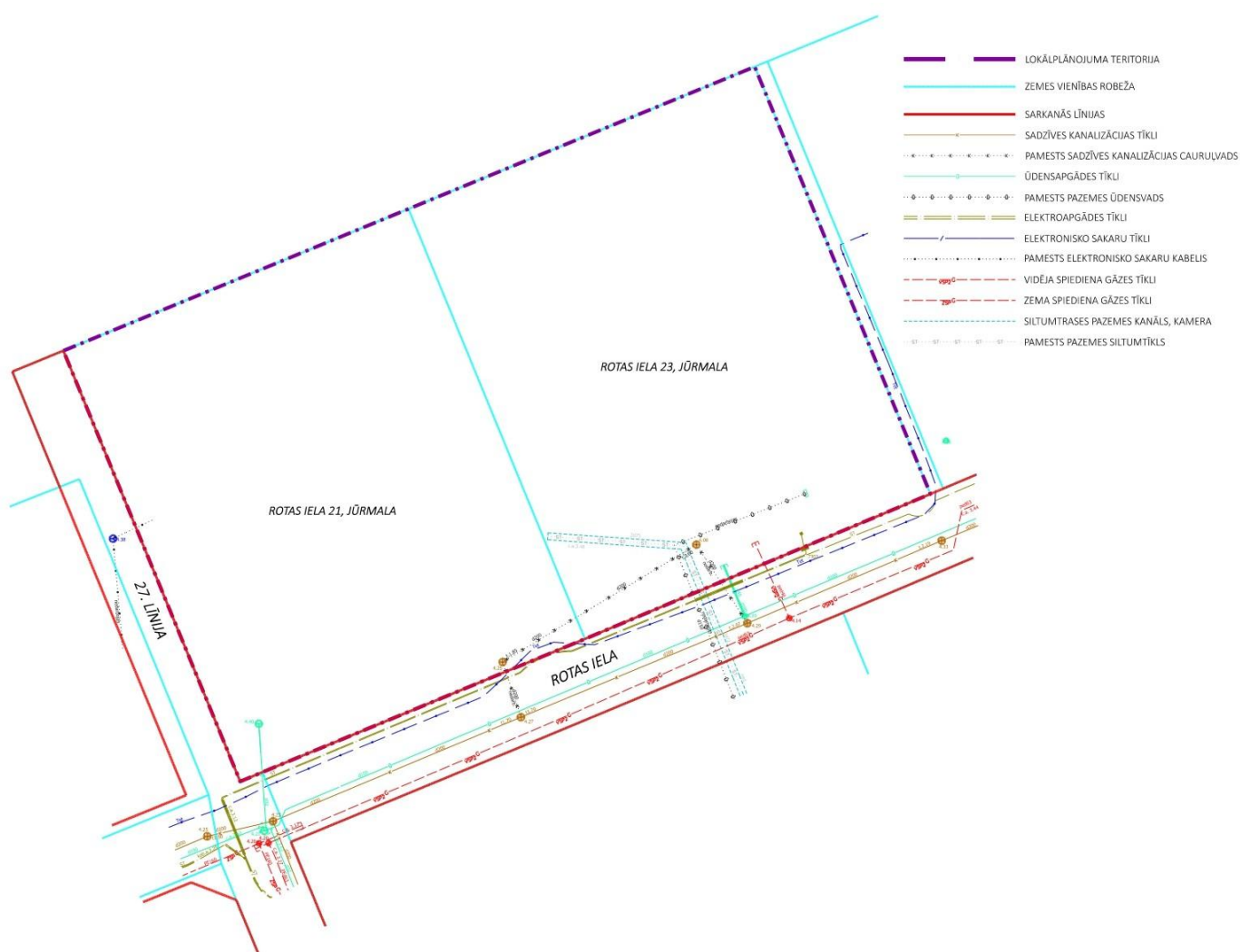
7. attēls. Lokālpilnojumā teritorijā esošo ainaviski vērtīgo un vidēji vērtīgo koku, ēku pamatu un asfaltētu laukumu izvietojuma shēma.

Nemot vērā, ka Lokālpilnojumā teritorijā atrodas pamesti, nepabeigti ēku pamati, Lokālpilnojumā teritorija pašreiz ir uzskatāma par degradētu teritoriju. Teritorijas plānojuma Paskaidrojuma raksta 1. pielikumā “Pārskats par degradētajām teritorijām” definēts, ka *degradēta dzīvojamās vai publiskās apbūves teritorija* ir definēta kā *teritorija, uz kuras atrodas pamestas vai nepilnīgi izmantotas dzīvojamās ēkas vai publiskas būves, kuras netiek atbilstoši apsaimniekotas, vai fiziskā nolietojuma, dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību, vai arī nodara kaitējumu videi.*

INŽENIERTEHNISKAIS NODROŠINĀJUMS

Zemesgabālā Rotas ielā 21 ir izbūvēta pieslēguma vieta centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem. Zemesgabalu Rotas ielā 21 šķērso elektronisko sakaru tīkli un pamests sadzīves kanalizācijas cauruļvads. Zemesgabālā Rotas ielā 23 ir izbūvēta pieslēguma vieta centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem, gāzes apgādes tīkliem un elektroapgādes tīkliem. Zemesgabalu Rotas ielā 23 šķērso pamests sadzīves kanalizācijas cauruļvads, pamests pazemes ūdensvads un pamests pazemes siltumtīkls (skatīt 8. attēls).

Lokālpārplānojuma teritorijai piegulošajā Rotas ielas sarkano līniju daļā atrodas centralizētie ūdensapgādes tīkli, sadzīves kanalizācijas tīkli, elektroapgādes tīkli, elektronisko sakaru tīkli un gāzes apgādes tīkli. Lokālpārplānojuma teritorijai piegulošajā 27. līnijas sarkano līniju posmā atrodas nedarbojošs elektronisko sakaru kabelis, citas inženierkomunikācijas nav izbūvētas (skatīt 8. attēls).



8. attēls. Lokālpārplānojuma teritorijas un piegulošo teritoriju inženierkomunikāciju izvietojuma shēma.

TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA, PIEKĻŪŠANA

Pašreizējā situācijā dabā esoša iebrauktuve Lokālpilānojuma teritorijā nepastāv.

Lokālpilānojuma teritorijai pieguļošā 27. līnija ir pašvaldības iela, Lokālpilānojuma teritorijai pieguļošais Rotas ielas posms (zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 004 2602) ir jaukta statusa kopīpašums – privāta iela, pa kuru pārvietošanās nepiederošām personām ir ierobežota (skatīt 11. attēls).

Rotas ielas posms pie Lokālpilānojuma teritorijas izveidots ar “Detālpilānojuma teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali” risinājumos. Lokālpilānojuma teritorijai pieguļošajam Rotas ielas posmam ir asfalta segums (skatīt 9. attēls). Atbilstoši Teritorijas plānojuma Rotas iela ir E kategorijas iela.



9. attēls. Skats uz Rotas ielu no Rotas ielas un 27. līnijas krustojuma. Lokālpilānojuma teritorija attēla kreisajā pusē.

Foto uzņemts 07.10.2025.

Lokālpilānojuma teritorijai pieguļošā 27. līnija ir E kategorijas iela, kas ir iela caur apbūvētu teritoriju ar dominējošu piekļūšanas un uzturēšanās funkciju. Lokālpilānojuma teritorijai pieguļošais 27. līnijas posms nav izbūvēts, tas ir ar kokiem un krūmiem aizaudzis (skatīt 9. attēls un 10. attēls).



10. attēls. Skats no 27. līnijas un Rotas ielas krustojuma uz Lokālpārvaldības teritorijai pieguļošo, neizbūvēto 27. līnijas posmu. Foto uzņemts 07.10.2025.



11. attēls. Lokālpārvaldības teritorijas tuvumā esošo ielu tīkla shēma.

1.3. AIZSARGJOSLAS UN CITI TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem Lokālpārvaldības teritorijā ir reģistrēti šādi nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

3. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi zemesgabalā Rotas ielā 21. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

nosaukums	platība	apgrūtinājuma kods	reģistrācijas datums
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	3650 m ²	7311010300	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	26 m ²	731204100	01.02.2025.
Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	3650 m ²	7312070202	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	3650 m ²	7312070101	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju	8 m ²	7312050201	01.02.2025.

4. tabula. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi zemesgabalā Rotas ielā 23. Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāls www.kadastrs.lv

nosaukums	platība	apgrūtinājuma kods	reģistrācijas datums
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	3650 m ²	7311010300	01.02.2025.
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	3650 m ²	7312070202	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	3650 m ²	7312070101	01.02.2025.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju	3 m ²	7312050201	01.02.2025.

Saskaņā ar Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras Valsts ģeodēziskā tīkla datubāzē 2025. gada 13. augustā pieejamo informāciju Lokālpārvaldības teritorijā nav ģeodēziskā tīkla punktu.

Grafiskās daļas kartes materiālā "Teritorijas funkcionālais zonējums" aizsargjoslas, kas ir mazākas par 10 metriem līnijveida objektiem un 10 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

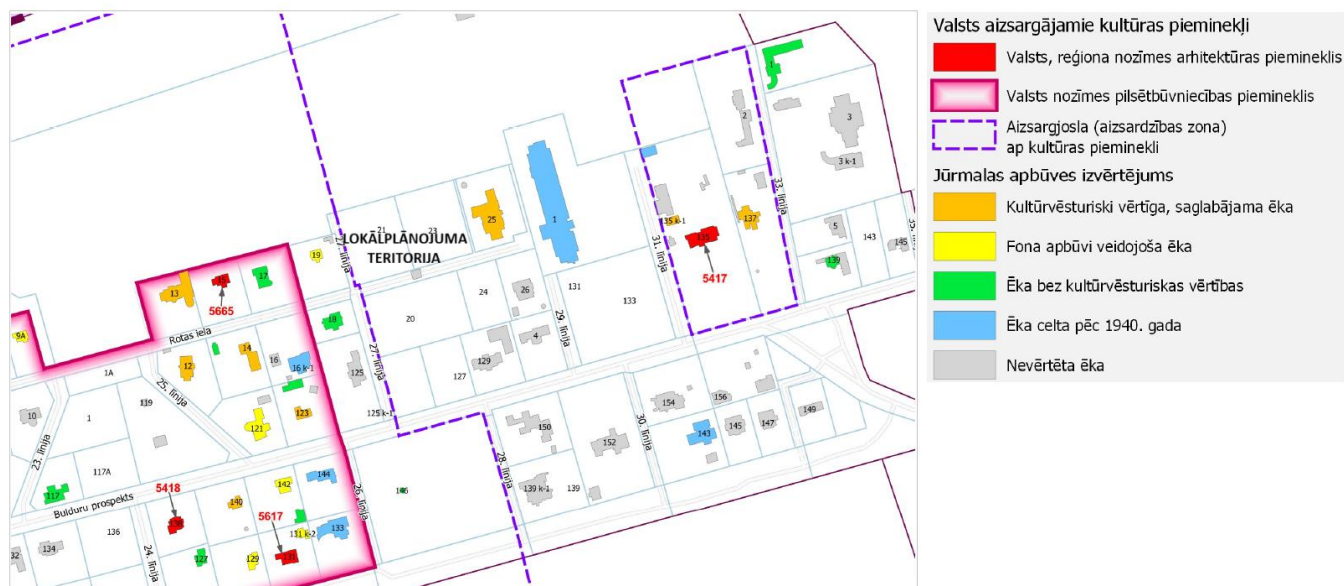
1.4. TUVUMĀ ESOŠO APBŪVES TERITORIJU RAKSTUROJUMS

Lokālpārvaldības teritorija atrodas dzīvojamo māju apbūves teritorijā, taču tiešā veidā nerobežojas ar citām, dzīvojamai apbūvei paredzētām zemes vienībām.

Lokālpārvaldības teritorija neatrodas kultūras pieminekļu teritorijā vai to aizsardzības zonā. Lokālpārvaldības teritorijai tuvumā esošajā zemesgabalā, Rotas ielā 25, kadastra apzīmējums 1300 004 2708, saskaņā ar Teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu¹⁸

¹⁸ Turpmāk tekstā - TIAN

7. pielikumu “Apbūves izvērtējums” atrodas *kultūrvēsturiski vērtīga, saglabājama ēka* (ēkas kadastra apzīmējums 1300 004 2708 001) (skatīt 12. attēls un 13. attēls).



12. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma TIAN 7. pielikuma “Apbūves izvērtējums”.

Zemesgabalā Rotas ielā 25, Jūrmalā esošā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2708 001 ir 2.5 stāvus augsta, ēkas apbūves laukums – 733.8 m² (skatīt 13. attēls), no Lokālpilnošuma teritorijas ēku saskatīt traucē koku un krūmu apaugums (skatīt 14. attēls).



13. attēls. Skats no Rotas ielas uz zemesgabalā Rotas ielā 25, Jūrmalā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2708 00. Foto uzņemts 07.10.2025.



14. attēls. Skats no Lokālpilānojuma teritorijas uz zemesgabalā Rota ielā 25, Jūrmalā esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2708 00. Foto uzņemts 07.10.2025.

No Lokālpilānojuma teritorijas Rota ielas pretējā pusē zemesgabalā Rota ielā 20, Jūrmalā, kadastra apzīmējums 1300 004 0180 norisinās dzīvojamās ēkas būvniecība (būvniecības lietas Nr. BIS-BL-354984-11563) (skatīt 15. attēls).



15. attēls. Skats no 27. līnijas uz zemesgabalā Rota ielā 25, Jūrmalā būvniecības stadijā esošo dzīvojamo ēku. Foto uzņemts 07.10.2025.

Apmēram 70 metru attālumā, austrumu virzienā no Lokālpilānojuma teritorijas zemesgabalā 29. līnija 1, kadastra apzīmējums 1300 0042 702, atrodas 6 stāvus augsta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (skatīt 16. attēls un 17. attēls).



16. attēls. Skats no Rotas ielas uz skata tālumā, zemesgabalā 29. līnija 1 esošo daudzdzīvokļu māju.
Foto uzņemts 07.10.2025.

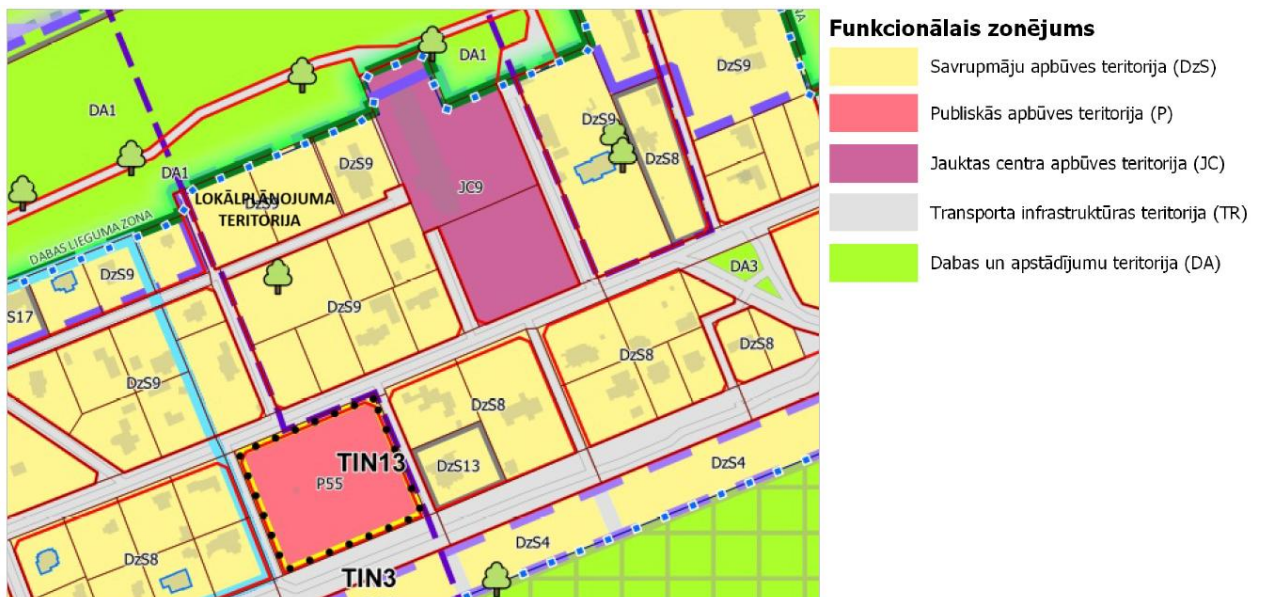


17. attēls. Skats no 29. līnijas uz zemesgabalā 29. līnija 1 esošo daudzdzīvokļu māju.
Foto uzņemts 16.06.2025.

2. PLĀNOŠANAS KONTEKSTS

2.1. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMA PRASĪBĀM

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālpilānojuma teritorija atrodas funkcionālajā zonā Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) un teritorijā ir īpašiem noteikumiem - Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118) (skatīt 18. attēls un 5. tabula).



18. attēls. Izkopējums no Teritorijas plānojuma Grafiskās daļas kartes "Funkcionālais zonējums, apgrūtinājumi un aprobežojumi"

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 186. punktu *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.*

5. tabula. Indeksētās funkcionālās zonas Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) atļautā izmantošana un apbūves parametri atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN prasībām.

nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	- Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu; - Vasarnīcu apbūve (11002).
Teritorijas papildizmantošanas veidi	- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido ārstu prakses; - 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).
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ²)	2000 m ²
Maksimālais apbūves blīvums	15 %
Apbūves augstums	12 metri
Maksimālā apbūves intensitāte	39 %
Minimālā brīvā zaļā teritorija	60 %
Apbūves stāvu skaits	3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 2392. punktu *Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.*

2.2. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ SPĒKĀ ESOŠIE DETĀLPLĀNOJUMI

Lokālplānojuma teritorijā ietilpstošie zemesgabali Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 izveidoti atbilstoši "Detālplānojums teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali" risinājumiem.

Zemesgabalam Rotas ielā 23 ir spēkā "Detālplānojums teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali". Saskaņā ar "Detālplānojumu teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali" zemesgabala Rotas ielā 23 atļautā izmantošana ir savrupmāja – vienas ģimenes māja, divu ģimeņu māja, vasarnīca.

Zemesgabalam Rotas ielā 21 pašreiz ir spēkā "Detālplānojuma grozījumi zemesgabalam Rotas ielā 21, Jūrmalā" (apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2005. gada 15. septembra saistošajiem noteikumiem Nr. 16 "Par detālplānojuma grozījumu zemesgabalam Jūrmalā, Rotas ielā 21 apstiprināšanu" (protokols Nr. 18, 24. punkts)¹⁹. Atbilstoši "Detālplānojuma grozījumiem z.g. Rotas ielā 21" zemesgabalam Rotas ielā 21 noteikta funkcionālā zona – Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās apbūves teritorija (J). "Detālplānojuma grozījumos z.g. Rotas ielā 21" noteiktā atļautā izmantošana un apbūves parametri atspoguļoti 6. tabulā.

6. tabula. Zemesgabala Rotas ielā 21, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar "Detālplānojuma grozījumiem z.g. Rotas ielā 21"

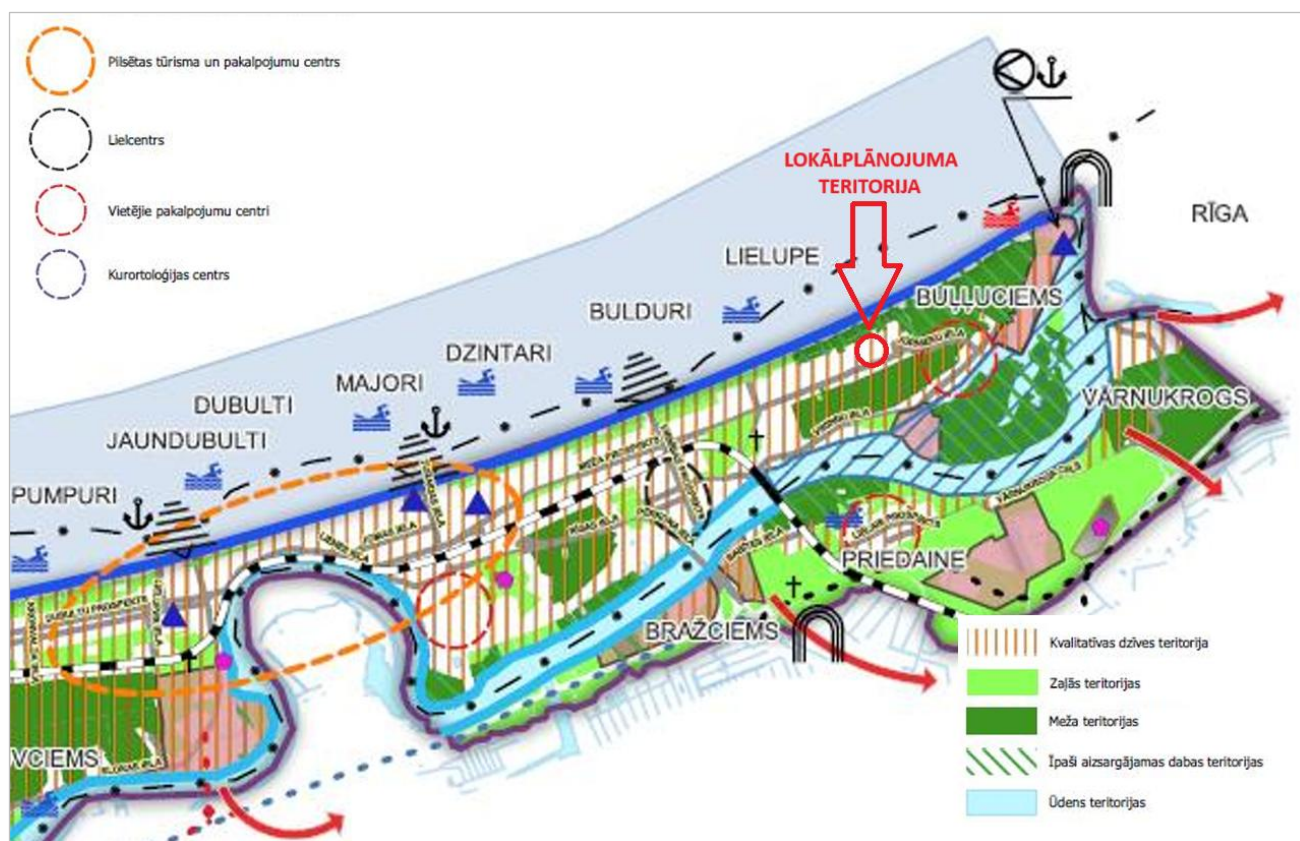
atļautā izmantošana	maksimālais apbūves blīvums	minimālā brīvā (zaļā) teritorija	maksimālais ēkas augstums
- darījumu iestāde; - kultūras iestāde; - atpūtas un/vai izpriecu iestāde.	- darījumu, atpūtas un pārējām iestādēm (tai skaitā terases) – 33 %; - zem ceļiem, laukumiem (arī eko bruģa seguma) un baseiniem – 15 %.	52 %	2 stāvi ar jumta izbūvi; ēkas augstums līdz korei – 14 metri

2.3. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VADLĪNIJAS SASKAŅĀ AR ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒGIJU

Saskaņā ar IAS Telpiskās attīstības perspektīvu Lokālplānojuma teritorija atrodas *Kvalitatīvas dzīves teritorijā* (skatīt 19. attēls).

Atbilstoši IAS Telpiskās attīstības perspektīvai *Kvalitatīvas dzīves teritorija ir teritorija dzīvošanai, kuru attīstība vērsta un kvalitatīvas dzīves vides nodrošināšanu – iedzīvotājiem ir pieejama infrastruktūra, izglītība, rekreācija, izklaide, kultūra un citi pakalpojumi pilnvērtīgas ikdienas dzīvei Jūrmalā. Kvalitatīva dzīves teritorija ir visaptveroša un norāda uz pilsētas līdzsvarotu attīstību līdz 2030. gadam.*

¹⁹ Turpmāk tekstā – "Detālplānojums grozījumi z.g. Rotas ielā 21". Pieejams: https://geolativija.lv/geo/tapis#document_25003#nozoom



19. attēls. Izkopējums no IAS Telpiskās attīstības perspektīvas shēmas "Jūrmalas telpiskās attīstības perspektīva".

Viens no IAS Stratēģiskajiem mērķiem ir *Kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, kultūras un sporta centrs*. Atbilstoši IAS mērķis ir veidot pilsētu, kas apmierina vietējo iedzīvotāju vajadzības un liek to aizvien vairāk iemīlēt – drošu, zaļu un ilgtspējīgu pilsētas publisko telpu, **labu mājokli**, tīru vidi, kvalitatīvus komunālos pakalpojumus, interesantu sabiedrisko dzīvi, daudzveidīgu un augstvērtīgu kultūras un sporta dzīvi, atbalstu izglītības un veselības aprūpes pakalpojumu pieejamībai (kas apmierina ne tikai jūrmalniekus, bet ir iekārojami apkārtnējo pašvaldību iedzīvotājiem), ērtu satiksmi, savlaicīgu sociālo palīdzību, kas viss kopā rada pievilcīgu dzīves, darba un atpūtas vidi pilsētas iedzīvotājiem.

Atbilstoši Attīstības programmai viens no mērķiem ir deklarēto iedzīvotāju skaita palielināšanās (bāzes vērtība 2021. gadā – 58 334 iedzīvotāji, mērķa vērtība 2029. gadā – 65 000 iedzīvotāji). Lokālpilānojuma risinājumi rada priekšnoteikumus tāda veida teritorijas attīstībai, kas sniedz iespēju Lokālpilānojuma teritorijā izvietot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi, sekojoši radot jaunu, kvalitatīvu un modernu mājokli, kas nodrošinātu papildu dzīves vietas un potenciāli var veicināt iedzīvotāju skaita pieaugumu.

Lokālpilānojuma risinājumi nav pretrunā IAS – Lokālpilānojuma risinājumos tiek saglabāta Lokālpilānojuma teritorijai noteiktā dzīvošanas funkcija, kur papildus kā viens no teritorijas galvenajiem izmantošanas veidiem tiek paredzēta daudzdzīvokļu māju apbūve. Lokālpilānojuma risinājumi rada priekšnoteikumus tāda veida teritorijas attīstībai, kas sniedz iespēju Lokālpilānojuma teritorijā izvietot daudzdzīvokļu dzīvojamo apbūvi, sekojoši radot jaunu, kvalitatīvu un modernu mājokli, kas nodrošinātu papildu dzīves vietas un potenciāli var veicināt iedzīvotāju skaita pieaugumu Jūrmalas valstspilsētā.

3. RISINĀJUMU APRAKSTS

Lokālpārvaldes risinājumi rada priekšnosacījumus turpmākai teritorijas attīstībai, lai nodrošinātu racionālu Lokālpārvaldes teritorijas izmantošanu.

Lokālpārvaldes risinājumi sagatavoti atbilstoši Lokālpārvaldes teritorijas īpašnieka redzējumam par Lokālpārvaldes teritorijas attīstību, izsniegtajam Darba uzdevumam Lokālpārvaldes izstrādei, kā arī atbilstoši iesaistīto institūciju sniegtajiem nosacījumiem.

3.1. TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMU NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMS

Teritorijas plānošanas likums nosaka, ka lokālpārvaldes var izstrādāt teritorijas plānojuma grozīšanai, ciktāl lokālpārvaldes nav pretrunā ar IAS (lokālpārvaldes risinājumu atbilstību IAS skatīt 2.3. apakšnodaļā un 4. nodaļā). Teritorijas plānojumā noteiktā funkcionālā zonējuma vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu izmaiņas izstrādā kā lokālpārvaldes.

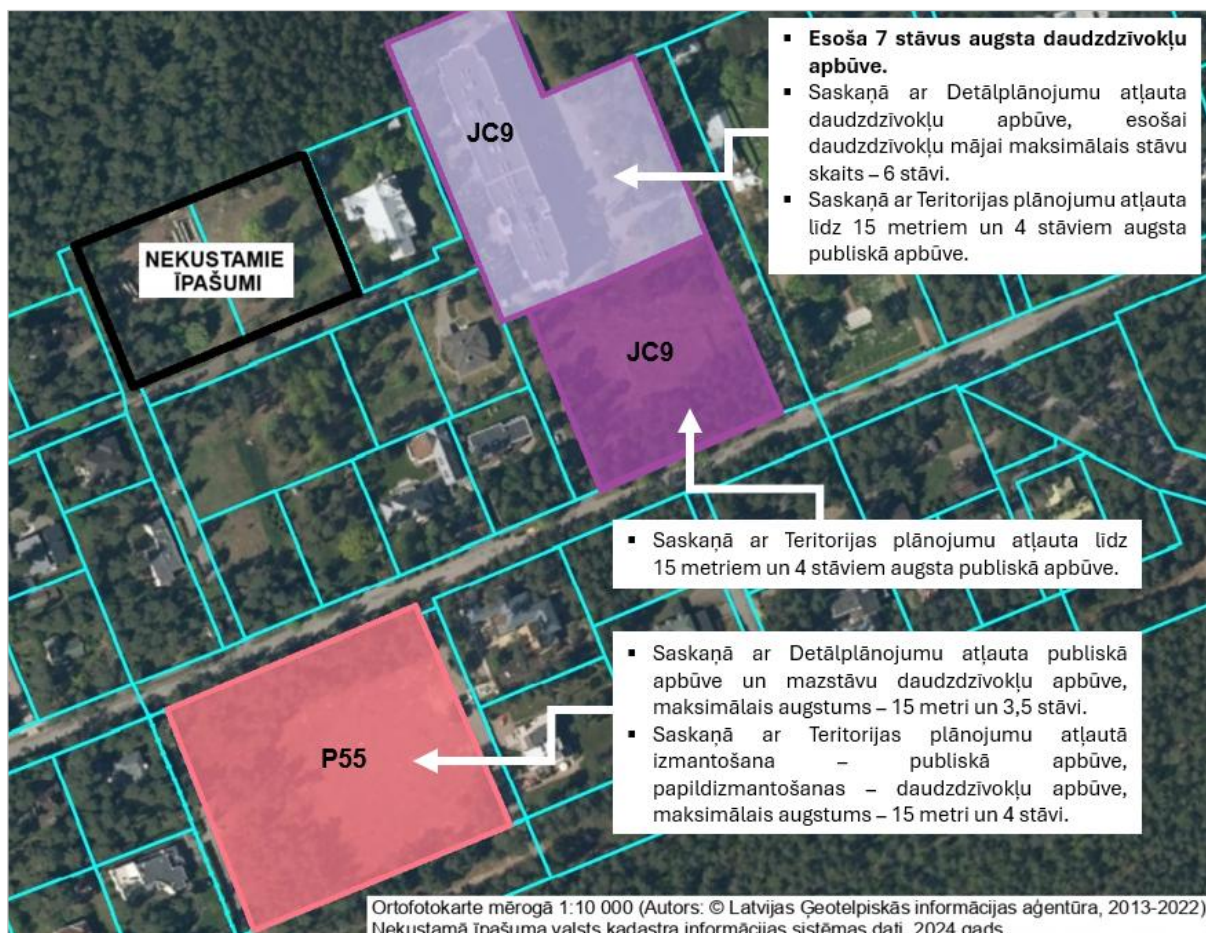
Pašreizējā situācijā Lokālpārvaldes teritorijā nav iespējams īstenot teritorijas attīstības ieceri – attīstīt līdz 4 stāviem augstu, mūsdienīgām prasībām atbilstošu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi ar atbilstošu infrastruktūru un teritorijas labiekārtojumu.

Lokālpārvaldes tiek izstrādāts, lai grozītu Teritorijas plānojumā Lokālpārvaldes teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9), uz tādu funkcionālās zonas Jauktas centra apbūves teritorija apakšzonējumu, kur atļauta līdz 18 metriem un 4 stāviem augsta apbūve, un viens no teritorijas galvenajiem izmantošanas veidiem ir - daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

3.2. TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA, ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES PARAMETRU PRIEKŠLIKUMS

Lai Lokālpārvaldes teritorijā būtu iespējams realizēt plānoto attīstības ieceri, Lokālpārvaldes risinājumi paredz grozīt Lokālpārvaldes teritorijai noteikto funkcionālo zonējumu Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) uz Lokālpārvaldes izstrādes ietvaros izveidotu funkcionālo zonējumu **Jauktas centra apbūves teritorija (JC70).**

300 metru rādiusā ap Lokālpārvaldes teritoriju atrodas ne tikai tādas zemes vienības, kurām noteikta funkcionālā zona Savrupmāju apbūves teritorija, bet arī zemes vienības ar atšķirīgu funkcionālo zonu. Zemes vienībām 29. līnijā 1, kadastra apzīmējums 1300 004 2702, Jūrmalā un Bulduru prospektā 131, kadastra apzīmējums 1300 004 0125, Jūrmalā noteikts funkcionālais zonējums Jauktas centra apbūves teritorija (JC9), zemes vienībai Bulduru prospektā 146, kadastra apzīmējums 1300 004 5109, Jūrmalā noteikts funkcionālais zonējums Publiskās apbūves teritorija P55 (skatīt 18. attēls un 20. attēls). Ņemot vērā minēto, Lokālpārvaldes teritorijai nosakot funkcionālo zonējumu Jauktas centra apbūves teritorija (JC70), tas nebūtu neiederīgs apkārtējo teritoriju raksturā.



20. attēls. Lokālplānojuma teritorijas tuvumā esošo zemes vienību raksturojums, kurām noteikta funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija un Publiskās apbūves teritorija.

TERITORIJAS GALVENIE IZMANTOŠANAS VEIDI

Funkcionālās zonas Jauktas centra apbūves teritorija (JC70) galvenie izmantošanas veidi noteikti atbilstoši Noteikumu Nr. 240 34. punktā definētajiem Jauktas centra apbūves teritorijas izmantošanas veidiem, tos izvērtējot atbilstoši Lokālplānojuma teritorijas attīstības iecerei, teritorijas novietojumam un IAS Telpiskās attīstības perspektīvā noteiktajai kvalitatīvas dzīves teritorijas attīstībai.

Lokālplānojuma teritorijai kā prioritārais teritorijas izmantošanas veids tiek noteikta dzīvojamā apbūve, saglabājot līdzšinējo teritorijas dzīvošanas funkciju un paredzot iespēju attīstīt daudzdzīvokļu māju apbūvi vai savrupmāju apbūvi.

Papildus dzīvojamai funkcijai Lokālplānojumā paredzēti atsevišķi ar ikdienas dzīves kvalitāti saistīti publiskās apbūves izmantošanas veidi — veselības aizsardzības iestāžu apbūve (ārstu prakses) un sociālās aprūpes iestāžu apbūve. Minētie izmantošanas veidi vērtējami kā dzīvojamai videi pakārtotas funkcijas, kas nodrošina iedzīvotājiem ikdienā nepieciešamu pakalpojumu pieejamību tuvāk dzīvesvietai.

Lokālplānojuma risinājumos teritorijas izmantošanas veidi noteikti ierobežotā un savstarpēji funkcionāli saistītā apjomā, saglabājot apkārtējai teritorijai raksturīgo dzīvojamās vides raksturu. Vienlaikus noteiktie teritorijas izmantošanas veidi nodrošina iespēju teritorijas attīstību ilgtermiņā pielāgot iedzīvotāju ikdienas vajadzībām, saglabājot teritorijas izmantošanas paredzamību un racionālu teritorijas izmantošanu.

APBŪVES AUGSTUMS UN STĀVU SKAITS

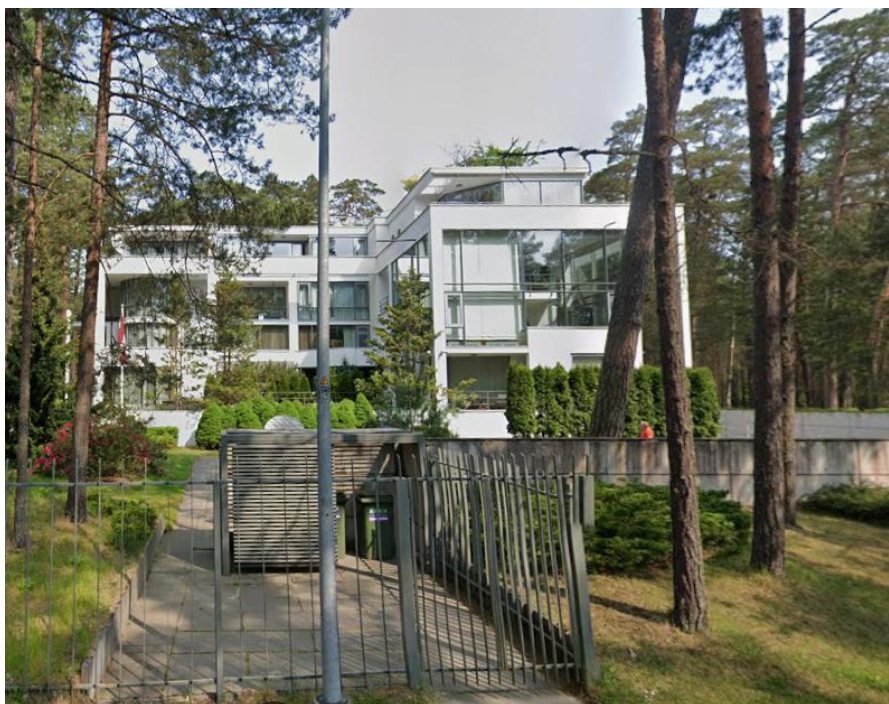
Funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorija (JC70) tiek noteikts maksimālais apbūves augstums – 18 metri, un maksimālais stāvu skaits – 4 stāvi.

Maksimālo apbūves augstumu – 18 metri, un maksimālo stāvu skaitu – 4 stāvi, Lokālpārplānojuma teritorijā pamato priekšnoteikumi:

- saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 86.3. apakšpunktu, kurā noteikts, ka *minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, vienai daudzdzīvokļu dzīvojamajai ēka, kuras augstums ir lielāks par 3,5 stāviem ir 3000 m²*, Lokālpārplānojuma teritorijā ietilpstošo zemesgabalu platības ir pietiekamas (zemesgabala Rotas ielā 21 platības – 3650 m², zemesgabala Rotas ielā 23 platības – 3650 m²), lai Lokālpārplānojuma teritorijā izvietotu līdz 4 stāviem augstu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvi;
- apmēram 70 metru attālumā, austrumu virzienā no Lokālpārplānojuma teritorijas zemes vienībā 29. līnija 1, kadastra apzīmējums 1300 004 2702, Jūrmalā atrodas 6 stāvus un 26.4 metrus augsta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, atbilstoši Teritorijas plānojumam apmēram 80 metru attālumā, dienvidaustrumu virzienā no Lokālpārplānojuma teritorijas zemes vienībā Bulduru prospektā 131, kadastra apzīmējums 1300 004 0125, Jūrmalā ir atļauta līdz 15 metriem un 4 stāviem augsta apbūve (skatīt 20. attēls). Ņemot vērā minēto, Lokālpārplānojuma teritorijā attīstot līdz 4 stāviem augstu apbūvi, tā iekļautos pilsētvidē un būtu saskanīga ar Lokālpārplānojuma teritorijai blakus esošo apbūvi;
- Lokālpārplānojuma teritorija tieša veidā nerobežojas ar citām apbūves teritorijām (Lokālpārplānojuma teritorija robežojas ar zemesgabaliem, kuri atrodas funkcionālajā zonā Transporta infrastruktūras teritorija (TR1));
- Lokālpārplānojuma teritorija neatrodas *Kultūras pieminekļu zonā*, tādēļ nav pamata uzskatīt, ka Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā apbūve varētu pazemināt tās vērtību;
- IAS nav noteikti ierobežojumi, kas būtu attiecināmi uz ēku maksimālo augstumu, līdz ar to šāda augstumu noteikšana nav pretrunā IAS;
- saskaņā ar IAS *mājokļu attīstība Jūrmalā notiek, pateicoties Rīgas tuvumam, jūras piekrastei un ekskluzīvas dzīvesvietas tēlam*. Viena no trim galvenajām Jūrmalas dzīvojamajām zonām ir “pirmā līnija” pie jūras, kas raksturojama kā ekskluzīva apbūves teritorija²⁰. Lokālpārplānojuma teritorijas atrašanās 170 metru attālumā no pludmales padara to par ekskluzīvu apbūves teritoriju. Lai Lokālpārplānojuma teritorijā būtu iespējama ekskluzīvas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas izvietojšana, nozīmīgs ir telpu griestu augstums. Lai telpas atbilstu premium klases prasībām, nozīmīgi, ka griestu augstums ir vismaz 3,5 līdz 4 metri, šāda griestu augstuma nodrošināšanai Lokālpārplānojuma teritorijai ir nepieciešams noteikt tādu funkcionālo zonu, kurā ir atļauta līdz 18 metriem augsta apbūve. Kā piemērs nepilnu 500 metru attālumā no Lokālpārplānojuma teritorijas zemes vienībā Bulduru prospekts 147, kadastra apzīmējums

²⁰ IAS, 29. lpp

1300 002 1101 atrodas esoša 4. stāvu daudzdzīvokļu ēka, kura iekļaujas apbūves struktūrā (skatīt 21. attēls)



21. attēls. Apbūve zemes vienībā Bulduru prospektā 147, Jūrmala (attēls iegūts no Google maps 13.05.2026.)

- Lokālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos ir ielauta prasība, ka 4. stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 3. stāva platības. Šādas prasības noteikšana nodrošina to, ka samazinās 4. stāva uztveramība no publiskās telpas.

APBŪVES BLĪVUMS

Funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorija (JC70), tiek noteikts maksimālais apbūves blīvums daudzdzīvokļu māju apbūvei un noteiktajai publiskajai apbūvei - 45 %, savrupmāju apbūvei - 25 %.

Maksimālā apbūves blīvuma palielināšana līdz 45 % saistīta ar Lokālplānojuma teritorijā paredzēto daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves attīstību un nepieciešamību nodrošināt racionālu teritorijas izmantošanu. Šāds maksimālais apbūves blīvums noteikts, izvērtējot līdzīga rakstura un mēroga daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas Jūrmalā un Pierīgā, kurās tiek piemēroti līdzvērtīgi apbūves rādītāji.

Vienlaikus lokālplānojuma TIAN paredzēti apbūves kvalitātes un vizuālās ietekmes mazināšanas mehānismi – palielināta būvlaide pret Rotas ielu, noteikta prasība par apbūves veidošanu dalītos būvapjomos, noteikta prasība 4. stāva samazināšanai, kas sekmē plānotās apbūves integrēšanu apkārtējā vidē.

Lokālplānojuma teritorijā neatrodas meža teritorija un tajā nav konstatēti īpaši aizsargājami biotopi, līdz ar to apbūves blīvuma palielināšana nav saistīta ar būtisku dabas vērtību pārveidošanu.

APBŪVES INTENSITĀTE

Funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorija (JC70), tiek noteikta maksimālā apbūves intensitāte – 165 %, savrupmāju apbūvei - 65 %.

Maksimālā apbūves intensitāte noteikta atbilstoši izvēlētajam teritorijas izmantošanas veidam, plānotajam apbūves augstumam, stāvu skaitam un apbūves blīvumam funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija (JC70).

MINIMĀLAIS BRĪVĀS ZAĻĀS TERITORIJAS RĀDĪTĀJS

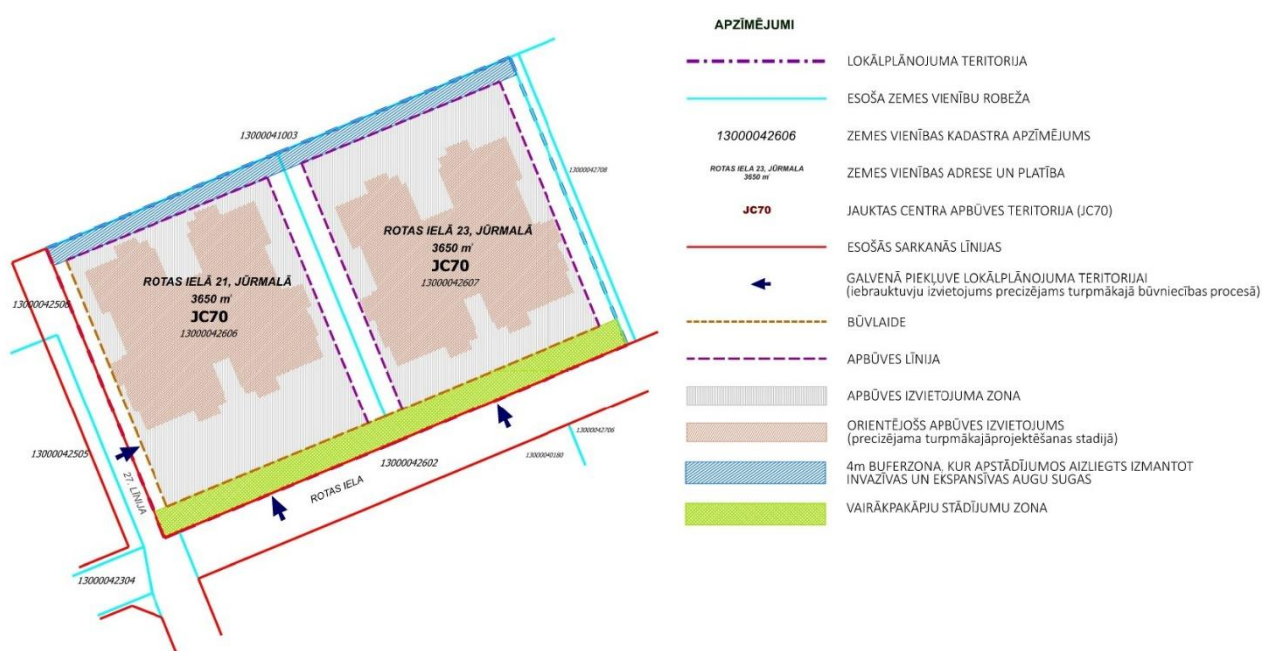
Funkcionālajai zonai Jauktas centra apbūves teritorijas (JC70), tiek noteikts minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs - 30 %, savrupmāju māju apbūvei – 45 %.

3.3. ATTĪSTĪBAS IECERE, VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE

Lai nodrošinātu elastīgu un ilgtspējīgu teritorijas izmantošanu, Lokālpārplānojuma risinājumos ir izstrādāti šādi teritorijas attīstības scenāriji:

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas izvietošana Lokālpārplānojuma teritorijā (primārais attīstības scenārijs).

Attīstības scenārijs paredz vienas vai divu mūsdienīgām prasībām atbilstošu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku izbūvi ar atbilstošu infrastruktūru un teritorijas labiekārtojumu. Plānotais apbūves augstums - 4 stāvi, paredzot, ka 4. stāva platība nepārsniedz 66 % no 3. stāva platības (skatīt 22. attēlu).



22. attēls. Iespējamā Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības ieceres shēma – zemesgabali Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 netiek apvienoti, katrā zemesgabalā tiek izvietota viena daudzdzīvokļu ēka.

Gadījumā, ja tiek veikta zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 apvienošana un Lokālpārplānojuma teritorijā tiek attīstīta viena daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, tās arhitektūra veidojama dalītos apjomos. Veicot zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 apvienošanu, ir iespējams arī attīstības scenārijs, kurš paredz, ka jaunizveidotajā zemes vienībā tiek izvietotas divas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas.

Atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 86.4. apakšpunktam minimālā zemes vienības platība vienas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kuras augstums pārsniedz 3,5 stāvus, izvietošanai ir 3000 m²,

savukārt Lokālpārplānojuma TIAN daudzdzīvokļu māju apbūvei noteikta minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība - 3600 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas pirmajā stāvā iespējams izvietot neliela mēroga publiski pieejamus pakalpojumu objektus, piemēram, ārstu praksi vai sociālās aprūpes pakalpojumus.

Lokālpārplānojuma TIAN vienlaikus paredz prasības dalītu būvobjektu veidošanai, esošo koku integrēšanai teritorijas labiekārtojumā, vairākpakāpju stādījumu joslas izveidei gar Rotas ielu un ilgtspējīgu lietusūdens apsaimniekošanas risinājumu integrēšanai teritorijā.

VIZUĀLĀS IETEKMES ANALĪZE

Atbilstoši Darba uzdevuma 3.3. apakšpunktā izvirzītajam Lokālpārplānojuma izstrādes uzdevumam – Lokālpārplānojuma izstrādes ietvaros ir veikta vizuālās ietekmes analīze, ietverot plānotā objekta attēlojumu vides kontekstā no dažādiem vizuālās ietekmes zonas punktiem. Vizuālās ietekmes analīzē attēloti maksimālie būvobjekti. Vizualizācijas materiāli atspoguļo plānotās apbūves paredzamos apjomus, bet nav saistoši un nerisina projekta arhitektūru.

23. attēlā attēlota Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas augstuma proporcija attiecībā pret zemesgabalā Rotas ielā 25, Jūrmalā esošo apbūvi. 24. attēlā attēlota Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas augstuma proporcija attiecībā pret zemesgabalos Rotas iela 18, Jūrmala un Bulduru prospektā 125, Jūrmalā esošo apbūvi. Abos attēlos redzams, ka lai arī Lokālpārplānojuma teritorijā plānotā apbūve būs augstāka par Lokālpārplānojuma teritorijas tuvumā esošo apbūvi, plānotā apbūve nebūs redzama virs koku galotnēm. Koki veido barjeru starp Lokālpārplānojuma teritorijā plānoto apbūvi un apkārtējo teritoriju esošo apbūvi, tādā veidā samazinot Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās apbūves vizuālo ietekmi.



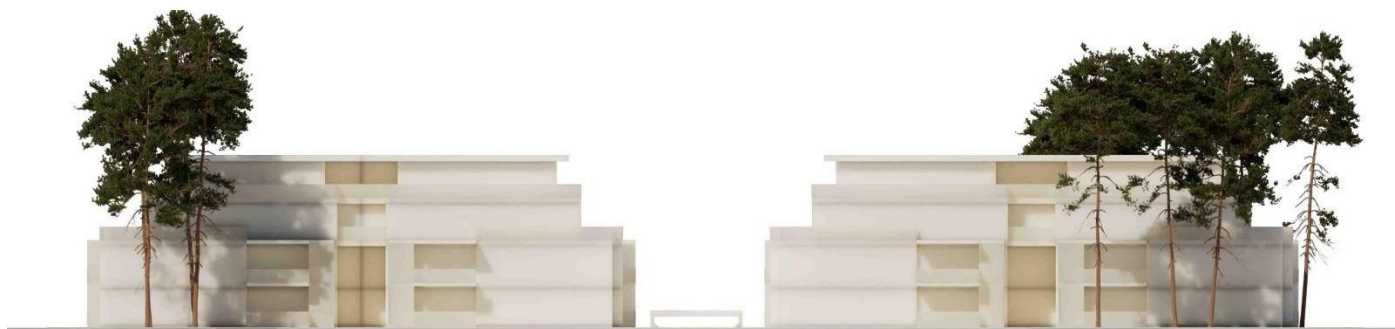
23. attēls. SIA "ARCHAB" izstrādāta vizualizācija. Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu ēkas augstuma proporcija attiecībā pret zemesgabalā Rotas ielā 25, Jūrmalā esošo apbūvi, skats no Rotas ielas puses.



24. attēls. SIA "ARCHAB" izstrādāta vizualizācija. Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu ēkas augstuma proporcija attiecībā pret zemesgabalos Rotas ielā 18, Jūrmalā un Bulduru prospektā 125, Jūrmalā esošo apbūvi.

25. attēlā attēlota Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas augstuma proporcija attiecībā pret priedēm. Priedes vidējais augstums ir 24 metri, ņemot vērā, ka Lokālpārplānojuma risinājumi Lokālpārplānojuma teritorija pieļauj izvietot maksimāli 18 metru augstu apbūvi

priedes ir galvenais vizuālo ietekmi mazinošais faktors, kas nodrošina to, ka ēkas nebūs uztveramas no pludmales puses un tuvumā esošajām ēkām.



25. attēls. SIA "ARCHAB" izstrādāta vizualizācija. Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās daudzdzīvokļu ēkas augstuma proporcija attiecībā pret priedēm.

26. attēlā un 27. attēlā Lokālpārplānojuma teritorijā plānotās ēkas attēlotas vides kontekstā, plānoto apbūvi vizuāli mērogam atbilstošu padara Lokālpārplānojuma teritorijā un blakus esošās priedes.



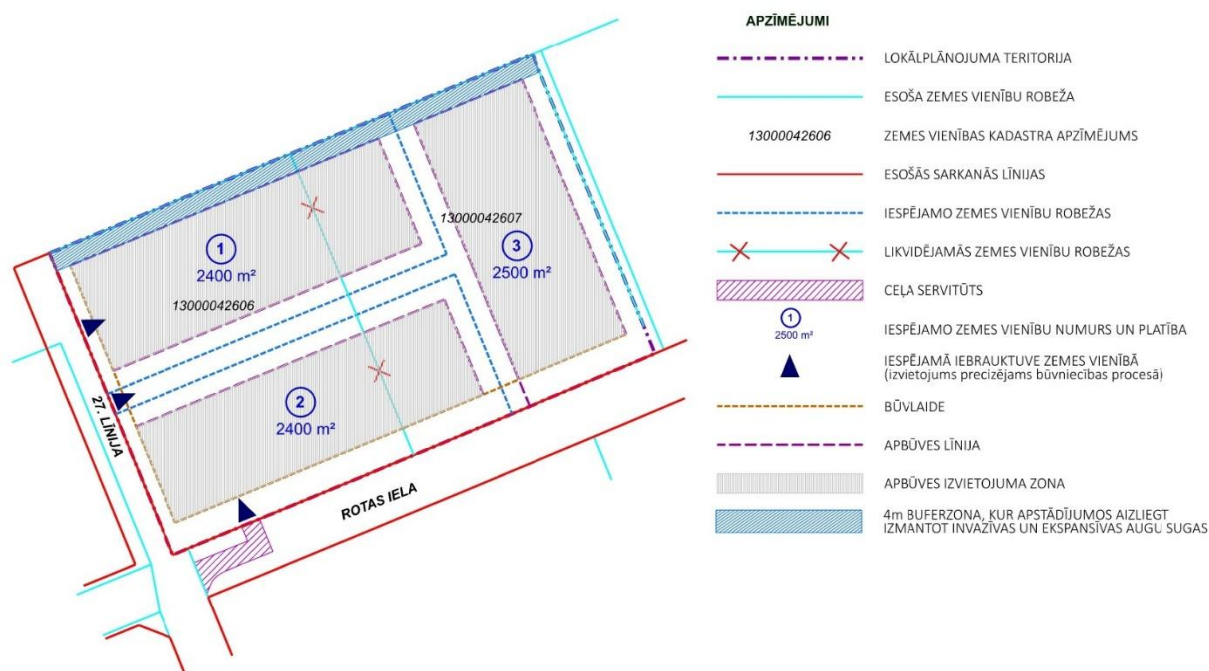
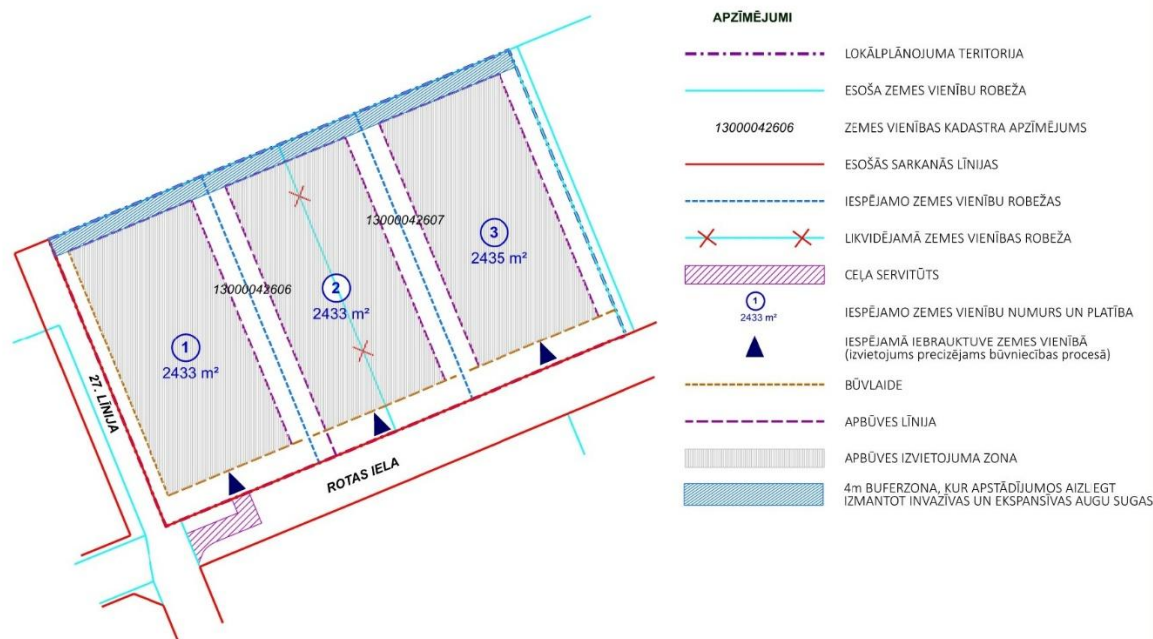
26. attēls. SIA "ARCHAB" izstrādāta vizualizācija. Skats uz Lokālpārplānojuma teritorijā plānoto daudzdzīvokļu apbūvi no 27. līnijas un Rotas ielas krustojuma.



27. attēls. SIA "ARCHAB" izstrādāta vizualizācija. Skats uz Lokālpārvaldes teritorijā plānoto daudzdzīvokļu apbūvi no Rotas ielas. Skata priekšplānā Lokālpārvaldes teritorijas dienvidaustrumu stūris.

Secinājumi par plānotās ēkas iekļaušanos vides kontekstā. Lokālpārvaldes teritorijas apkārtnē dominē priežu audzes un vertikāli izteikta ainavtelpa, kurā koku augstums pārsniedz plānotās apbūves maksimālo augstumu, tādēļ plānotā apbūve ainavā netiks uztverta kā dominējošs vai izolēts vertikāls akcents, bet gan kā daļa no esošās telpiskās struktūras. Atsevišķos skatupunktos, īpaši ziemas periodā, plānotās ēkas augšējie stāvi un jumta daļas var būt daļēji uztveramas starp koku stumbriem un vainagiem, tomēr paredzamā vizuālā ietekme vērtējama kā lokāla un ierobežota. Lokāli plānotā daudzdzīvokļu apbūve veidos kontrastu ar Lokālpārvaldes teritorijai tuvumā esošo, 2 stāvus augsto savrupmāju apbūvi, taču jāņem vērā, ka plānotā daudzdzīvokļu apbūve tiešā veidā nerobežojas ar savrupmāju apbūves teritorijām. Starp teritorijām atrodas ielas telpa, koki un apstādījumi, kas nodrošina vizuālu un telpisku distanci, mazinot apbūves mēroga tiešu ietekmi uz tuvumā esošajām teritorijām. Plānotās daudzdzīvokļu apbūves vizuālo ietekmi mazina Lokālpārvaldes TIAN ietvertais nosacījums, ka 4. stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 3. stāva platības, tādā veidā nodrošinot 4. stāva atkāpšanos un samazinot ēkas vizuālo masu un uztveramo mērogu no gājēja perspektīvas.

2. Savrupmāju izvietošana Lokālpārvaldes teritorijā (sekundārais attīstības scenārijs) – atbilstoši funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorija (JC70) noteiktajai minimālajai jaunizveidojamā zemesgabala platībai savrupmāju apbūvei - 2400 m², Lokālpārvaldes teritoriju būtu iespējams sadalīt trīs savrupmāju apbūvei paredzētās zemes vienībās (skatīt 28. attēls un 29. attēls).



Gadījumā, ja netiek veikta Lokālplānojuma teritorijas sadalīšana, un tiek saglabāta esošā zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 konfigurācija, Lokālplānojuma teritorijā, izvietojot savrupmāju apbūvi, ir ievērojama apbūves izvietojuma zona, kas attēlota 22. attēlā.

Alternatīvais attīstības scenārijs nodrošina iespēju Lokālpārplānojuma teritorijā izvietot savrupmāju apbūvi, gadījumā, ja vēlamo daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūvi nav iespējams realizēt, piemēram, ekonomisku apsvērumu, nekustamā īpašuma tirgus svārstību, u.c. apstākļu dēļ.

3. Cita Lokālpārplānojuma teritorijas izmantošana atbilstoši funkcionālajā zonējuma Jauktas centra apbūves teritorijas (JC70) atļautajai izmantošanai.

3.4. APBŪVES IZVIETOŠANA

Lokālpārplānojuma risinājumos tiek noteikta būvlaide 6 metru attālumā no Rotas ielas sarkanajām līnijām. 27. līnija ir E kategorijas iela, būvlaide noteikta atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN 85.1. punktam, kurā noteikts, ka *jaunās apbūves teritorijās būvlaides minimālais attālums no ielas sarkanās līnijas, izņemot sezonas būves, gar E kategorijas ielām ir 3 metri*.

Papildus ievērojams, ka vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Attālumu ir atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana.

Ēku būvniecība īstenojama, maksimāli saglabājot veselus, slimību neskartus kokus. Sagatavojot būvniecības dokumentāciju, risinājumos jāiekļauj tie koki, kas netraucē plānotajai apbūvei, transporta un inženiertehniskai infrastruktūrai. Ēku novietojums un arhitektoniski konstruktīvie risinājumi precizējami būvprojekta izstrādes procesā.

3.5. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA

Funkcionālajā zonā Jauktas centra apbūves teritorijas (JC70) savrupmāju apbūvei tiek noteikta minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība - 2400 m². Lokālpārplānojuma teritorijas sadalīšana pieļaujama tikai gadījumā, ja Lokālpārplānojuma teritorijā tiek izvietota savrupmāju māju apbūve.

Risinājumi pieļauj zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 apvienošana.

3.6. SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

IELAS, UN TO SARKANĀS LĪNIJAS

Lokālpārplānojuma risinājumi neparedz jaunu ielu izbūvi vai sarkano līniju korekciju.

Pašreizējā situācijā Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošais ielu tīkls ir daļēji atbilstošs Lokālpārplānojuma teritorijas attīstības iecerei:

- Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošais 27. līnijas posms nav izbūvēts, tas ir aizaudzis ar krūmiem un kokiem. Lai Lokālpārplānojuma teritorijai nodrošinātu piekļūšanu no 27. līnijas, būtu nepieciešams veikt ielas izbūves darbus. Papildu jāņem vērā, ka, lai arī 27. līnijas sarkano līniju platums Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā posmā ir 8 metri, 3 metru plata sarkano līniju josla ir iežogota, jo atrodas zemes vienības Rotas iela 19, kadastra apzīmējums 1300 004 2505, Jūrmalā teritorijā.
- Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošais Rotas ielas posms (zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 004 2602) ir jaukts statusa kopīpašums – privāta iela, pa kuru pārvietošanās nepiederošām personām ir ierobežota.

Lai arī minētais Rotas ielas posms tika izveidots "Detālplānojuma teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju, 31. līniju un pludmali" risinājumos ar mērķi nodrošināt piekļuvi pēc detālplānojuma apstiprināšanas izveidotajām zemes vienībām, piekļuves tiesiskais nodrošinājums Lokālplānojuma teritorijai līdz šim nav pilnībā atrisināts.

- Saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 2020. gada 14. oktobra spriedumu (lietas arhīva Nr. CA-0025-20/7) par labu zemesgabalam Rotas ielā 21 ir nodibināts ceļa servitūts 77.88 m² platībā atbilstoši zemesgabala Rotas ielā 2602, Jūrmalā izbūvētajam ceļam 4 metru platumā un 16.01 metru garumā un piebrauktuves izveidei no zemesgabala Rotas ielā 2602, Jūrmalā līdz zemesgabala Rotas ielā 21 robežai 4 metru platumā un 3.46 metru garumā, ierakstot servitūtu Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000033534²¹.

Par labu zemesgabalam Rotas ielā 23 ceļa servitūts pašreiz nav nodibināts.

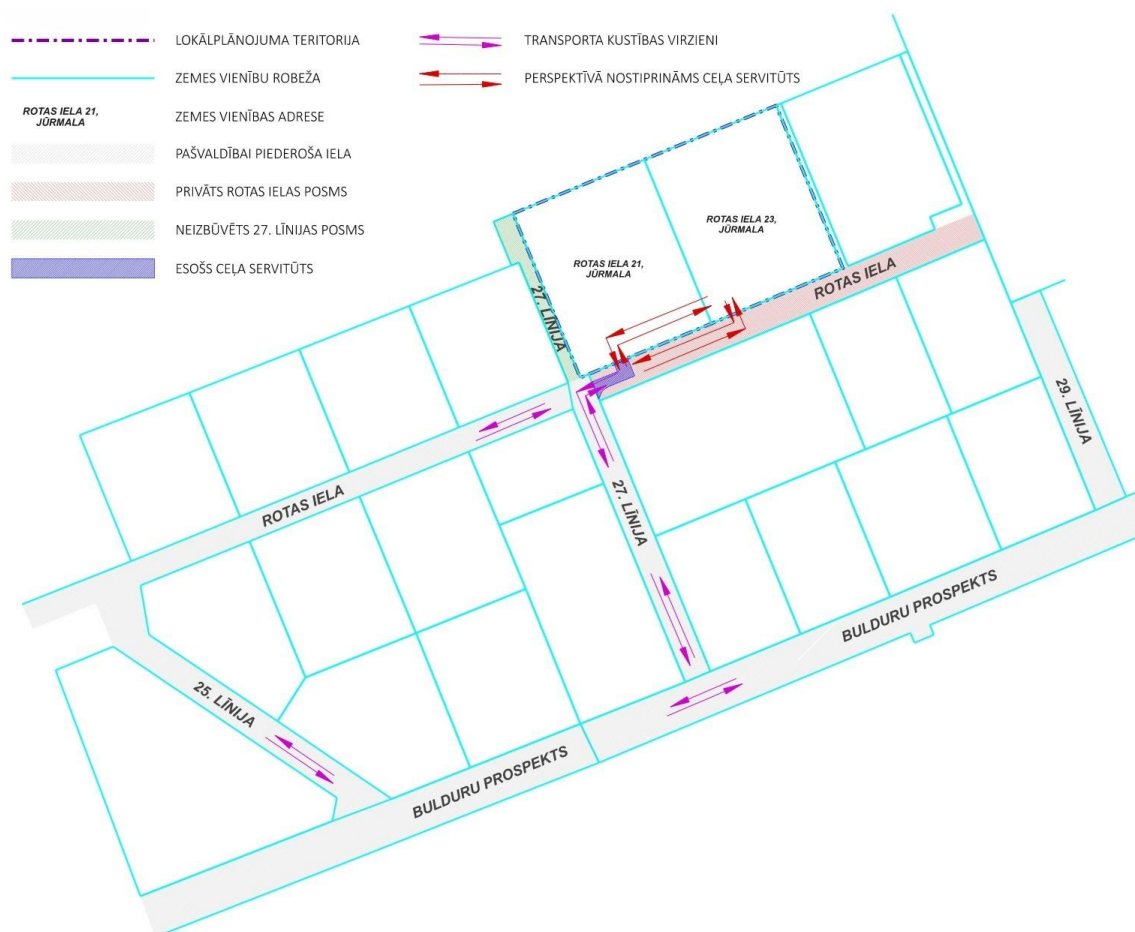
TRANSPORTA ORGANIZĀCIJA, PIEKĻŪŠANA

Nemot vērā, ka Lokālplānojuma teritorijai pieguļošais, pašvaldībai piederošais 27. līnijas posms nav izbūvēts, piekļūšana Lokālplānojuma teritorijai pašlaik tiek risināta pa Esošo ceļa servitūtu.

7. tabula. Piekļūšanas risinājumi atbilstoši Lokālplānojuma teritorijas attīstības scenārijam.

Iespējamais Lokālplānojuma teritorijas attīstības scenārijs	Piekļūšanas risinājums
<u>Zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 apvienošana netiek veikta</u> , tiek saglabāta esošā zemes vienību konfigurācija.	Ja piekļūšanu nav iespējams nodrošināt pa spēkā Esošo servitūtu, vai pašvaldībai piederošu ielu, <u>ir nepieciešama jauna servitūta izveide</u> (30. attēls). Ceļa servitūtu nodibina ar likumu, ar tiesas spriedumu vai ar līgumu un to nodibināšanas un izlietošanas kārtību nosaka Civillikums. Lai nodrošinātu piekļūšanu, servitūts būtu jānodrošina pa zemesgabalu Rotas ielā 2602 (Rotas ielu) vai zemesgabalu Rotas ielā 21.
Tiek veikta zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 apvienošana.	Jaunizveidotajai zemes vienībai <u>piekļūšana tiek nodrošināta pa Esošo ceļa servitūtu.</u>
Tiek veikta zemesgabalu Rotas ielā 21 un Rotas ielā 23 robežu pārkārtošana, izveidojot trīs jaunas savrupmāju apbūvei paredzētas zemes vienības.	Ja piekļūšanu nav iespējams nodrošināt pa spēkā esošo servitūtu, vai pašvaldībai piederošu ielu, <u>ir nepieciešama jauna servitūta izveide</u> (30. attēls). Ceļa servitūtu nodibina ar likumu, ar tiesas spriedumu vai ar līgumu un to nodibināšanas un izlietošanas kārtību nosaka Civillikums. Lai nodrošinātu piekļūšanu, servitūts būtu jānodrošina pa zemesgabalu Rotas ielā 2602 (Rotas ielu) vai zemesgabalu Rotas ielā 21.

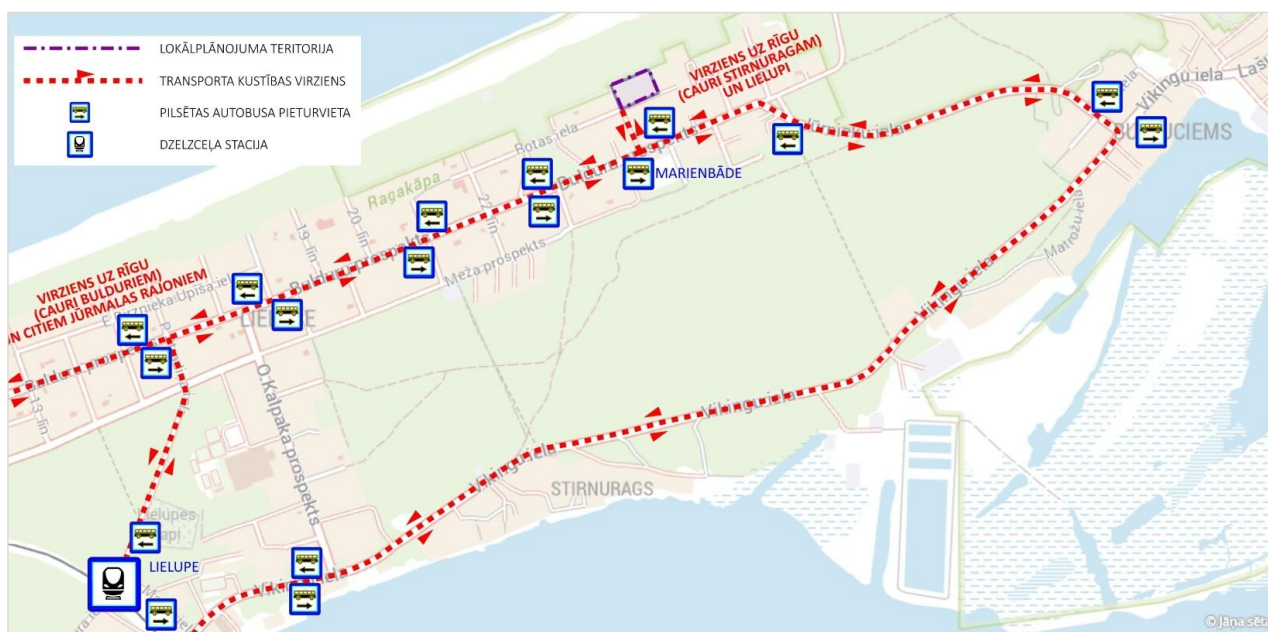
²¹ Turpmāk tekstā – Esošais ceļa servitūts



30. attēls. Perspektīvā transporta kustības shēma.

Lokāplānojuma risinājumos ir attēloti teorētiski iespējamie piekļūšanas risinājumi dažādiem Lokāplānojuma teritorijas attīstības scenārijiem (skatīt 22. attēls, 28. attēls un 29. attēls). Piebraucamo ceļu izvietojums precizējams būvprojektā.

No Lokāplānojuma teritorijas, izmantojot pašvaldība ielu tīklu, ir iespējams sasniegt citas Jūrmalas apkaimes un Rīgu. Lokāplānojuma teritorijas tiešā tuvumā, 27. līnijas un Bulduru prospekta apkārtnē atrodas Jūrmalas valstspilsētas sabiedriskā transporta pieturvietā "Marienbāde" no kuras, izmantojot sabiedrisko transportu, ir iespējams sasniegt citas Jūrmalas apkaimes un dzelzceļa staciju "Lielupe", kurā pietur pasažieru elektrovilcieni, kas kursē maršrutā "Rīga-Tukums" (31. attēls).



31. attēls. Transporta kustības shēma. Sabiedriskā transporta pieturvietas.
Shēmas pamatne no balticmaps.eu, pamatni izstrādāja SIA "Jāņa sēta".

TRANSPORTLĪDZEKĻU NOVIENTNES

Noteikumi Nr. 240 nosaka, ka ielu un piebrauktuvju, kā arī objektam nepieciešamo autonovietņu izbūve atļauta visās teritorijās, ja pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālpārvaldes teritorijā nav noteikts citādi.

Saskaņā ar Lokālpārvaldes teritorijas attīstības ieceri Lokālpārvaldes teritorijā ir plānots attīstīt divu daudzdzīvokļu māju apbūvi, kur katrā no ēkām paredzēts izvietot 28 dzīvokļus (kopā 56 dzīvokļi), ar platību virs 70 m². Ja plānotā objekta projektēšanas laikā tiek secināts, ka nav iespējams nodrošināt nepieciešamo autonovietņu skaitu, dzīvokļu skaits ir samazināms.

Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulu "Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits", Lokālpārvaldes teritorijā izbūvējot divas daudzdzīvokļu mājas ar kopumā 56 dzīvokļiem, Lokālpārvaldes teritorijā būtu nepieciešams izbūvēt 90 autonovietnes (skatīt 8. tabulu).

8. tabula. Lokālpārvaldes teritorijā izbūvējamais autonovietņu skaits atbilstoši
Teritorijas plānojuma TIAN 8. pielikuma 5. tabulai

Atļautā izmantošana	Auto novietņu skaits uz vienu aprēķina vienību		Auto novietņu skaits uz vienu papildu aprēķina vienību		Dzīvokļu skaits	Auto novietņu skaits Lokālplānojuma teritorijā	
	Aprēķina vienība	Auto novietņu skaits	Aprēķina vienība	Auto novietņu skaits		Ēkas iedzīvotājiem	Ēkas viesiem
Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka	Dzīvoklis ar platību virs 70 m ²	1.5	10 dzīvokļi	1	56	84	6
Kopējais autonovietņu skaits Lokālplānojuma teritorijā:						90*	
*atspoguļots autonovietņu skaits var mainīties plānotā objekta projektēšanas laikā							

Autonovietņu skaits precizējams konkrētu objektu būvprojekta stadijā. Autonovietņu izvietojumam jāatbilst LR Valsts standarta LVS 190-7:2002 prasībām, kas detalizēti jānosaka konkrētas ēkas būvprojektā.

Autonovietnes Lokālpārveidojuma teritorijā primāri izbūvējamas pazemē. Virszemē atļauts izvietot īslaicīgas apstāšanās autonovietnes, autonovietnes cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, apkalpes un operatīvajam transportam.

Autonovietnes izvietojamas tajā pašā būvē, vai uz tās pašas zemas vienības, kuras izmantošanai tās nepieciešamas.

Autonovietņu izvietojums jānosaka būvprojektēšanas posmā, atkarībā no plānoto ēku un objektu izvietojuma, kā arī iekšējā transporta organizācijas plāna, ņemot vērā normatīvi nepieciešamās autonovietnes konkrētam objektam.

Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai iekškvartālā izvērtē būvniecības dokumentācijā, pēc izbūves apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 "Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālrkrāsojums", kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 2. jūnija noteikumiem Nr. 279 "Ceļu satiksmes noteikumi".

PROGNOZĒJAMĀS TRANSPORTA PLŪSMAS PIEAUGUMS

Realizējot maksimālo Lokālpārveidojuma teritorijas attīstības ieceri, Lokālpārveidojuma teritorijā ir paredzēts nodrošināt auto novietošanu 90 automašīnām.

Lielākā transporta plūsma no Lokālpārveidojuma teritorijas prognozējama rīta stundās no plkst. 7:00 līdz 9:00, uz Lokālpārveidojuma teritoriju – vakaros no plkst. 17:30 līdz 19:30. Pieņemot, ka maksimumstundās no Lokālpārveidojuma teritorijas izbrauc vai iebrauc 70 % no kopējās transporta kapacitātes (90 automašīnas), apkārtējo ielu un ceļu tīklu satiksmes intensitāte palielinās par 63 automašīnām divās maksimumstundās no rīta un divās maksimumstundās vakarā, apmēram 32 automašīnām vienā maksimumstundā, kas nozīmē, ka praktiski maksimumstundā no Lokālpārveidojuma teritorijas izbrauks 1 automašīna ik pēc 2 minūtēm. Auto transporta plūsmas pieaugums galvenokārt ietekmēs 27. līnijas un Bulduru prospekta krustojumu. Ņemot vērā, ka 27. līnija ir vietējās nozīmes iela (E kategorija) ar nelielu satiksmes intensitāti no kuras autotransports izbrauks uz Bulduru prospektu, kas ir pilsētas nozīmes iela (D kategorija) ar salīdzinoši nelielu satiksmes intensitāti, nav sagaidāms, ka autosatiksmes pieaugums šajā krustojumā radīt būtisku negatīvu ietekmi uz satiksmes plūsmu. Autotransporta skaita pieauguma rezultātā var nedaudz palielināties gaidīšanas laiks, lai veiktu pagrieziena no 27. līnijas uz Bulduru prospektu

Sagaidāms, ka Lokālpārveidojuma teritorijā izvietojot daudzdzīvokļu apbūvi palielināsies satiksmes intensitāte.

Teritorijas plānojuma TIAN 5. pielikumā ir noteikts, ka atkarībā no normatīvo stāvvietu skaita pilsētas nozīmes objektiem būvprojektu vai detālplānojumu sastāvā veic to potenciālās ietekmes uz ielu satiksmes plūsmām izvērtējumu - objektiem ar transportlīdzekļu novietņu normatīvo skaitu no 50 līdz 200 autostāvvietām būvprojektu vai detālplānojumu sastāvā izstrādā to potenciālās ietekmes uz ielu satiksmes plūsmām izvērtējumu, veicot pieslēguma ielu un tuvāko krustojumu caurlaides spēju pārbaudi.

Pamatojoties uz izvērtējuma rezultātiem, pašvaldība nosaka, šādas prasības:

1. Prasību izstrādāt transporta infrastruktūras un satiksmes organizācijas uzlabošanas risinājumus;
2. Objektā izbūvējamo autonovietņu skaita ierobežojumus;
3. Prasības samazināt apbūves kopplatību vai sniedz pamatotu atteikumu būvniecības iecerei.

Atbilstoši Ministru Kabineta 2008. gada 25. novembra noteikumu Nr. 972 "Ceļu drošības audita noteikumi" prasībām, auditam tiek pakļauti būvprojekti, kas atbilst noteikumos minētajiem kritērijiem, tajā skaitā 7.2.1. apakšpunktā noteiktajam, tiek paredzētas vismaz 50 stāvvietas. Ņemot vērā minēto un realizējot Lokālpilnošanas risinājumus, būvprojekta stadijā papildus jāveic ceļu drošības audits, ar mērķi panākt, lai būvprojekti tiktu izstrādāti atbilstoši ceļu satiksmes dalībnieku drošības prasībām, lai esošo ceļu tīkls atbilstu satiksmes drošības prasībām, novēršot iespējamās ceļu satiksmes negadījumus.

3.7. PRASĪBAS DABAS VĒRTĪBU SAGLABĀŠANAI

Saskaņā ar Koku atzinumu:

- veicot zemes virsmas transformāciju projekta realizācijas laikā, augsnes uzbērums saglabātajiem kokiem nebūtu vēlams lielāks par 10 centimetriem. Vietā, kur tiek rakta būvbedre, mala ir jānostiprina, lai nebojātu koku stumbru un sakņu sistēmu. Cieto segumu vēlams neierīkot tuvāk par 0,5 metriem no koku stumbriem;
- kokiem, kuriem pastāv risks tikt bojātiem, jānodrošina aizsardzības pasākumi – ierobežojoši nožogojumi, stumbru aizsargi, sakņu aizsardzībai lietojami gaisu un mitrumu maz caurlaidīgi materiāli. Aizsardzības pasākumi veicami uzsākot darba procesu, darba procesā nav pieļaujama koka sakņu iekalšana;
- pabeidzot celtniecības darbus, jāveic paliekošo koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētiem speciālistiem;
- lai kompensētu likvidētos kokaugus, Lokālpilnošanas teritorijā jāparedz augstvērtīgu koku atjaunošana, piemērojoties projekta iecerēm un iespējām;
- par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību ir atbildīgs zemes īpašnieks vai pilnvarots vadītājs.

Saskaņā ar Ornitoloģisko izpēti:

- pēc piesardzības principa, lai samazinātu iespējamo ietekmi uz putnu sugu ligzdošanu, koku un krūmu apauguma novākšana ir veicama ārpus aktīvās putnu ligzdošanas sezonas (laika posmā no 1. marta līdz 31. jūlijam);
- veicot paredzēto darbību, rekomendējams saglabāt paredzētās darbības vietas teritorijā esošās lielu dimensiju parastās priedes, kas ir nozīmīgas kopējā bioloģiskās daudzveidības kontekstā un laika gaitā var kļūt piemērotas, piemēram, meža baloža ligzdošanai.

Saskaņā ar Ornitoloģisko izpēti, izvērtējot situāciju dabā un analizējot pieejamo informāciju, paredzētā saimnieciskā darbība - daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve un ar to saistītā infrastruktūra, neradīs būtiski negatīvu ietekmi uz paredzētās darbības vietas apkārtnē konstatēto Latvijā īpaši aizsargājamo putnu sugu ligzdošanas un barošanās apstākļiem (tajā skaitā dabas parka "Ragakāpa" teritorijā). Jau esošajos apstākļos sugas ir piemērojušās apdzīvot teritorijas ar relatīvi augstu trokšņa līmeni un augstu antropogēnas izcelsmes traucējumu līmeni.

3.8. LABIEKĀRTOJUMS UN APSAIMNIEKOŠANA

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību.

Labiekārtojumā jāizvēlas Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, ievērojot konkrētā mikroklimata prasības un iekļaujoties apkārtējās teritorijas koptēlā. Priekšroka dodama piekrastes ainavai atbilstošiem stādījumiem.

Nemot vērā, ka Lokālpārvaldes teritorija ziemeļu daļā robežojas ar Eiropas Savienības īpaši aizsargājamo biotopu 2180 Mežainas piejūras kāpas, pie Lokālpārvaldes teritorijas robežas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1300 004 1003, apstādījumos aizliegts izmantot invazīvas un ekspansīvas augu sugas.

Lokālpārvaldes teritorijā attīstot daudzdzīvokļu un/vai publisko apbūvi, gar Rotas ielu — starp būvlaidi un sarkano līniju — jāierīko vairākpakāpju stādījumi.

Apstādījumos jāintegrē ilgtspējīgi lietusūdeņu apsaimniekošanas risinājumi, nodrošinot ūdens infiltrāciju, uzkrāšanu vai novadīšanu atbilstoši teritorijas dabiskajām īpašībām.

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.

3.9. LOKĀLPĀRVALDES RISINĀJUMU IETEKME

Lai novērtētu Lokālpārvaldes risinājumus iekļautās Lokālpārvaldes teritorijas attīstības ieceres sociālekonomisko pamatojumu, izvērtējot tās iespējamo ietekmi uz Jūrmalas valstspilsētu, apkārtējo pilsētvidi, vidi un sabiedrību kopumā, ir sagatavots Sociālekonomiskais izvērtējums (SEI).²²

Saskaņā ar SEI Lokālpārvaldes risinājumu realizācija - daudzdzīvokļu mājas būvniecība Lokālpārvaldes teritorijā, rada vairākus būtiskus pozitīvus efektus Jūrmalas valstspilsētai, vienlaikus saglabājot atsevišķus riskus, kas risināmi turpmākajā projektēšanas, piekļuves, satiksmes organizācijas un vides nosacījumu modelēšanas procesā:

- Fiskālais un demogrāfiskais efekts. Projekts potenciāli nodrošina 133 jaunu iedzīvotāju piesaisti Lielupes apkaimei. No tiem aptuveni 60 personas varētu būt pirmreizēji Jūrmalā deklarētie iedzīvotāji, savukārt aptuveni 30 personas - pirmreizēji deklarētie darbības vecuma iedzīvotāji. Jaunais iedzīvotāju ienākuma nodokļa piensums pašvaldībai tiek indikatīvi lēsts 67 350 EUR gadā. Aprēķins balstīts uz vidējo bruto darba samaksu Jūrmalā 1 716 EUR mēnesī un pieņēmumu, ka pašvaldības budžetā nonākošais IIN apjoms veido 10,9% no bruto darba samaksas.
- Ekonomiskā aktivitāte. Projekts paredz aptuveni 18 milj. EUR privāto investīciju ieguldījumu bez publiskā finansējuma līdzdalības. Šis ieguldījums ietver ēku būvniecību, pazemes autonomvietnes, inženiertīklus, piekļuves risinājumus un teritorijas labiekārtošanu. Būvniecības fāzē projekts radīs pieprasījumu būvniecības, projektēšanas, inženierijas, materiālu piegādes un saistīto pakalpojumu sektoros. Ekspluatācijas fāzē vietējās ekonomiskās aktivitātes efekts tiek

²² Pieejams sadaļā "Citi materiāli"

indikatīvi lēsts 358 000 EUR gadā, balstoties uz jauno iedzīvotāju vietējo patēriņu un lokālā multiplikatora efektu.

- Pilsētvides un revitalizācijas efekts. Projekts paredz lokālu degradētas un neapsaimniekotas teritorijas sakārtošanu Lielupes apkaimē. Tas ietver pamesto būvniecības pazīmju novēršanu, neizmantoto asfaltēto laukumu pārveidi, invazīvo sugu ierobežošanu, teritorijas labiekārtošanu un pilsētvides estētiskās kvalitātes uzlabošanu. Piemērojot literatūrā identificēto 7,52 % vērtības pieauguma efektu piesardzīgā lokālā tvērumā, apkārtējo īpašumu vērtības pieaugums indikatīvi lēšami aptuveni 2,0 milj. EUR apmērā vidus scenārijā. Šis efekts nav tiešs projekta ieņēmums un nav mehāniski summējams ar citiem sociālekonomiskajiem ieguvumiem.
- Klimata efekts. Klimata sadaļā vērtējams ēku ekspluatācijas emisiju aspekts. A+ energoklase nozīmē zemu enerģijas patēriņu, tomēr ēku ekspluatācijas emisijas nav nulle un būs atkarīgas no apkures, elektroenerģijas un inženiersistēmu risinājumiem. Lokālplānojuma stadijā konkrēts energoapgādes risinājums vēl nav zināms, tādēļ emisijas vērtējamas indikatīvi. Pieņemot aptuvenu emisiju intensitāti 3–10 kg CO₂/m² gadā un energoaprēķina platību 5 000 – 6 500 m², kopējās ekspluatācijas emisijas varētu būt aptuveni 15-65 t CO₂ gadā. Piemērojot CO₂ cenu 60 EUR/t, sociālekonomiskās izmaksas nepārsniegtu 3 900 EUR gadā. Precīzs novērtējums nosakāms ēkas energosertifikācijas aprēķinā būvprojekta stadijā.
- Satiksmes un infrastruktūras slodze. Projekta radītā papildu satiksmes slodze kopumā vērtējama kā pārvaldāma, tomēr tai nepieciešama piekļuves un satiksmes organizācijas precizēšana, īpaši attiecībā uz piekļuvi Rotas ielai 23, 27. līnijas izbūves vai servitūta risinājumu un sezonālās satiksmes noslodzes ietekmi Lielupes apkaimē. Indikatīvi papildu satiksmes laika izmaksas tiek lēstas 14 165 EUR gadā, balstoties uz pieņēmumu par 35 automašīnām maksimumstundā, 2,5-3 minūšu kavēšanos uz vienu transportlīdzekli un LVC metodikā noteikto vieglā automobiļa laika izmaksu 27,21 EUR/stundā.
- Kopējais vērtējums. Projekts rada pozitīvu fiskālo, ekonomisko, pilsētvides un lokālās revitalizācijas efektu. Būtiskākie pozitīvie efekti ir 133 jaunu iedzīvotāju piesaiste, 67 350 EUR gadā potenciāls IIN piensums pašvaldībai, 18 milj. EUR privāto investīciju ieguldījums, 358 000 EUR gadā vietējās ekonomiskās aktivitātes efekts un aptuveni 2,0 milj. EUR lokālais apkārtējo īpašumu vērtības pieaugums vidus scenārijā. Vienlaikus projekts rada pārvaldāmas negatīvās ietekmes - ēku ekspluatācijas emisijas, satiksmes slodzi, būvdarbu ietekmi, iespējamu koku zaudējumu un cilvēku plūsmas pieaugumu uz dabas vērtībām. Projekta turpmākā virzība ir cieši saistīta ar samērīgu līdzsvaru starp sociālekonomiskajiem ieguvumiem, piekļuves risinājumiem, satiksmes slodzi un dabas vērtību aizsardzības nosacījumiem.

Atbilstoši apskatāmajiem scenārijiem: “būvēt” vai “nebūvēt”, monetizētie ieguvumi iespējami tikai scenārijā “būvēt”. Scenārijā “nebūvēt” netiek nodarītas sociālekonomiskās izmaksas 18 065 EUR gadā. Līdz ar to aprēķini uzrāda, ka sabiedrībai kopumā izdevīgāks ir scenārijs “būvēt”.

Papildu SEI lokālplānojuma ietvaros izvērtēta plānotās daudzdzīvokļu ēkas ietekme uz kaimiņu zemes vienībām un tajās esošo ēku insolāciju. Insolācijas aprēķinā attēlotā informācija atspoguļo 22. martā un 22. septembrī esošo situāciju (skatīt Paskaidrojuma raksta 1. pielikumu). Veicot insolācijas aprēķinu secināts, ka Lokālplānojuma teritorijā plānotā daudzdzīvokļu apbūve *noēno* rietumu virzienā esošo zemes vienību Rotas ielā 19, kadastra apzīmējums 1300 004 2505, laika posmā no plkst. 8.00 līdz

10.00 un austrumu virzienā esošo zemes vienību Rotas ielā 25, kadastra apzīmējums 1300 004 2708, laika posmā no 18.00 līdz 19.00. Jāņem vērā, ka plānotās daudzdzīvokļu ēkas ietekme vērtējama esošā dabiskā noēnojuma kontekstā - gan Lokālpārplānojuma teritorijā, gan apkārtējās zemes vienībās ir saglabājies salīdzinoši blīvs koku apaugums, kas jau šobrīd būtiski ietekmē saules gaismas piekļuvi un apkārtējo ēku insolācijas apstākļus. Līdz ar to plānotās daudzdzīvokļu ēkas izvietošana neradīs būtiski atšķirīgu vai nesamērīgu papildu ietekmi uz apkārt esošo ēku insolāciju.

3.10. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES NODROŠINĀJUMS

Lokālpārplānojumā noteiktas vispārīgas prasības inženiertehniskajai apgādei, paredzot iespēju teritorijā izbūvēt nepieciešamos inženiertīklus un objektus atbilstoši normatīvo aktu prasībām, t.sk. pieprasot atbildīgo institūciju aktuālos tehniskos noteikumus un risinājumus, saskaņojot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

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.

3.10.1. ELEKTROAPGĀDE

Elektroapgādes risinājumi izstrādāti, saskaņā ar AS “Sadales tīkls” 2025. gada 22. janvārī TAPIS sniegtajiem nosacījumiem Lokālpārplānojuma izstrādei.

Saskaņā ar nosacījumiem Lokālpārplānojuma teritoriju aptverošajā teritorijā atrodas AS “Sadales tīkls” piederošie elektroapgādes objekti (0,23-20 kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u.c. elektroietaisies), Lokālpārplānojuma teritorijai pieguļošajā Rotas ielas sarkano līniju posmā atrodas zemsprieguma elektrokabelis, zemesgabalā Rotas ielā 23 atrodas uzskaites sadales skapis.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un slodzes palielināšana notiek saskaņā ar AS “Sadales tīkls” Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

Turpmākā projektēšanās gaitā elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt 0,6 līdz 1 metru attālumā no ielu sarkanās līnijas. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes jāizvieto apmēram 0,2 metru attālumā no ielas sarkanās līnijas sarkano līniju joslā.

Pēc inženierkomunikāciju izbūves elektroapgādes tīkliem nosakāmas aizsargjoslas atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16. pantam. Jaunbūvējamo un pārbūvējamo inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar tehnisko projektu un izpilduzmērījumiem.

Lokālpārplānojuma teritorijā jāņem vērā Aizsargjoslu likumā iekļautās prasības par aprobežojumiem, īpaši 35. un 45. pantā minētās prasības. Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku.

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

Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS "Sadales tīkls" personālam, autotransportam u.c. tehnikai.

Teritorijas attīstībā ievērojamas ekspluatācijas un drošības prasības, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 982 "Energētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika" - 3. un 8. - 11. punkts.

Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka Ministru kabineta 2023. gada 7. novembra noteikumi Nr. 635 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi".

Energoapgādes tīklu izbūves nodrošināšanai jāņem vērā Energētikas likuma 19, 19.¹, 23. un 24. pantā noteiktais.

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

Elektroapgādes tīkli izbūvējami inženierkomunikāciju koridoros.

3.10.2. ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLI

Elektronisko sakaru tīkli risinājumi izstrādāti, saskaņā ar SIA "Tet" 2026. gada 29. janvārī nosacījumiem Nr. PN-393744 Lokālpilnvarojuma izstrādei.

Saskaņā ar nosacījumiem Rotas ielā atrodas SIA "Tet" elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas tīkli, gruntī guldīti sakaru kabeļu tīkli, kā arī citi elektronisko sakaru tīkla elementi. Lokālpilnvarojuma projekta izstrādes norādītajā teritorijā nav SIA "Tet" darbojošās komunikācijas.

Elektronisko sakaru tīkli pēc nepieciešamības izbūvējami inženierkomunikāciju koridoros, teritorijā tehniski pamatotās un ar projektēto infrastruktūru saskaņotās vietās, veidojot pieslēgumu SIA "Tet" esošajām komunikācijām Rotas ielas sarkanajās līnijās. Projektēt un būvēt elektronisko sakaru ārējo tīklu ir atļauts tikai elektronisko sakaru jomā sertificētajām speciālistiem, kas saņēmuši sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Nepieciešams nodrošināt elektronisko sakaru tīklu un ar to saistīto elementu saglabāšanu, aizsardzību, nepārtrauktu darbību un piekļuvi uzturēšanas darbu veikšanai. Visi būvprojekti SIA "Tet" elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA "Tet", bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi, un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem. SIA "Tet" esoša tīkla novietojuma izmaiņas/pārvietošanās/pārbūves nepieciešamības gadījumā, tehniskos noteikumus pieprasīt atsevišķi.

Turpmākās projektēšanas gaitā ievērot, ka SIA "Tet" esošās un projektējamās elektronisko sakaru komunikācijas nedrīkst atrasties zem ielas (ceļu), pievadceļu braucamās daļas, bortakmens un grāvī garenvirzienā. Sakaru komunikāciju trases/pievadus/akas, sakaru tīkla elementus atļauts izvietot zaļajā zonā vai zem ietves, ārpus ielu un piebraucamo ceļu braucamās daļas. Inženierkomunikāciju trases, satiksmes organizēšanas ielu tīklu, transporta kustības, ceļa zīmju, apgaismojuma balstus, labiekārtošanas/dekoratīvos, apstādījumu elementus un citus virszemes un pazemes būvju novietojumus, paredzēt ārpus sakaru komunikāciju aizsardzības joslas.

Sadales skapji (sadales punkti) Lokālplānojuma izstrādes teritorijā izvietojami ekspluatācijai ērti pieejamās vietās.

Visi būvniecības darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem būvnormatīviem, ievērojot „Aizsargjoslu likuma” 14. panta (Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem), 35. panta (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 43. panta (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektronisko sakaru tīkliem) noteiktās prasības.

3.10.3. GĀZES APGĀDE

Gāzes apgādes tīkli pēc nepieciešamības izbūvējami tehniski pamatotās un ar projektēto infrastruktūru saskaņotās vietās.

Saskaņā ar AS “GASO” sniegtajiem nosacījumiem Lokālplānojuma teritorijā gāzes apgāde ir iespējama no esošā sadales gāzesvada ar spiedienu līdz 0,4 MPa, kas izbūvēts Rotas ielā. Ja Lokālplānojuma teritorijā tiek izbūvēti gāzes apgādes tīkli, tehniskajā projektā jāparedz iespēja gāzes pievadu ar spiedienu līdz 0,4 MPa izbūvēt katram patērētājam atsevišķi. Izbūvējot gāzes pievadu, uz īpašuma robežas jāierīko gāzes spiediena regulēšanas un uzskaites iekārta, nodrošinot tās pieejamību no ielas sarkano līniju zonas.

3.10.4. ŪDENSAPGĀDE, SADZĪVES KANALIZĀCIJA

Atbilstoši Teritorijas plānojumam Lokālplānojuma teritorijas atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem – TIN118. Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 2392. punktu *Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.*

Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas risinājumi izstrādāti saskaņā ar SIA “Jūrmalas ūdens” 2025. gada 13. janvāra nosacījumiem lokālplānojuma izstrādei Nr. 5-4/3.

Atbilstoši nosacījumiem Lokālplānojuma izstrādei Lokālplānojuma teritorijā projektējamo būvju ūdensapgāde paredzēta no Rotas ielā esošajiem ūdensapgādes tīkliem, sadzīves kanalizācija novadāma uz Rotas ielā esošajiem sadzīves kanalizācijas tīkliem.

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

Kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar 2015. gada 30. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.327 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 223-15 "Kanalizācijas būves".

Nepieciešamo ūdeni ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai paredzēts nodrošināt no esošās centralizētās ūdensapgādes tīkla. Bulduru prospekta un 27. līnijas krustojumā atrodas esošs ugunsdzēsības hidrants. Jaunus ugunsdzēsības hidrانتus izbūvē saskaņā ar Latvijas standartiem LVS NE 14339 „Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”. Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskām un sadzīves vajadzībām.

3.10.5. SILTUMAPGĀDE

Lokālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas, ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”. Siltumapgādes tehniskais projekts izstrādājams

saskaņā ar 2015. gada 16. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 310 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 231-15 "Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija"".

Izvērtējot ekonomiskos faktorus, iespējams izvēlēties apkures veidu. Siltumapgādei iespējams izmantot gāzes apkuri vai citus alternatīvus, ilgtspējīgus un videi draudzīgus siltumenerģijas ieguves un nodrošinājuma risinājumus.

3.10.6. UGUNSDROŠĪBA

Ugunsdrošības prasības, kas fiziskajām un juridiskajām personām jāievēro, projektējot un būvējot jaunas būves, veicot esošu būvju pārbūvi, atjaunošanu, restaurāciju, novietošanu un lietošanas veida maiņu, nosaka Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 333 „Būvju ugunsdrošība”. Savukārt Ministru kabineta 30.06.2015. noteikumi Nr. 326 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”” nosaka prasības ūdensapgādes būvju (izņemot pagaidu ūdensapgādes inženiertīklu un ēku iekšējo ūdensvadu) projektēšanai un būvdarbiem.

Nepieciešamo ūdeni ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai paredzēts nodrošināt no esošās centralizētās ūdensapgādes tīkla. Jaunus ugunsdzēsības hidrantus izbūvē saskaņā ar Latvijas standartiem LVS EN 14339 „Apakšzemes ugunsdzēsības hidranti”. Jāņem vērā nepieciešamie ūdens patēriņi ārējai un iekšējai ugunsdzēsībai, kā arī saimnieciskām un sadzīves vajadzībām. Piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai iekškvartālā izvērtē būvniecības dokumentācijā, pēc izbūves apzīmē ar drošības/ugunsdrošības zīmēm saskaņā ar obligāti piemērojamo Latvijas standartu LVS 446 “Ugunsdrošībai un civilajai aizsardzībai lietojamās drošības zīmes un signālkārtojums”, kā arī ceļu zīmēm (aizlieguma) saskaņā ar MK 02.06.2015. noteikumiem Nr. 279 “Ceļu satiksmes noteikumi”.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un inženierbūvju būvprojektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

3.10.7. MELIORĀCIJA, LIETUS ŪDEŅU APSAIMNIEKOŠANA

Saskaņā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” meliorācijas digitālā kadastra datiem, Lokālpārvaldes teritorijā un tās tiešā tuvumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas²³.

Lokālpārvaldes teritorijai pieguļošajā Rotas ielas un 27. līnijas sarkano līniju posmā lietussūknēšanas kanalizācijas nav izbūvēta.

Lietussūknēšanas savākšanas un novadīšanas ierīkošanas nepieciešamība un risinājumi jānosaka būvprojektēšanas posmā, atkarībā no plānoto ēku un objektu izvietojuma, kā arī labiekārtojuma dizaina.

Papildus lietussūknēšanas apsaimniekošanā ieteicams izmantot ilgtspējīgus lietussūknēšanas apsaimniekošanas risinājumus, piemēram: lietussūknēšanas savākšanas un atkārtotas izmantošanas sistēmas (kolektorus). Lietussūknēšanas no jumtiem vai citām virsmām tiek savākts kolektorā un vēlāk tiek izmantots, piemēram, dārza laistīšanā; drenāžas sistēma ar ūdens novadīšanu. Caur cauruļu sistēmu lietussūknēšanas tiek virzīts prom no teritorijas un tuvāko ūdens savākšanas objektu.

²³ Informācija iegūta 06.10.2025. <https://www.melioracija.lv/>

3.11. APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslu veidus un saimnieciskās darbības aprobežojumus tajās nosaka Aizsargjoslu likums.

Grafiskās daļas kartes materiālā "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie apgrūtinājumi" aizsargjoslas, kas ir mazākas par 5 metriem līnijveida objektiem un 5 metriem rādiusā punktveida objektiem, netiek attēlotas.

Aizsargjoslas gar inženiertīkliem vai citām būvēm, kurām saskaņā ar Aizsargjoslu likumu nosaka aizsargjoslas, tās nosaka pēc inženiertīklu vai citu būvju būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Lokālpārplānojuma teritorijā Lokālpārplānojuma izstrādes laikā neatrodas neviens valsts un vietējais ģeodēziskā tīkla punkts.

4. LOKĀLPĀRPLĀNOJUMA RISINĀJUMU ATBILSTĪBA ILGTSPĒJĪGAS ATTĪSTĪBAS STRATĒĢIJAI

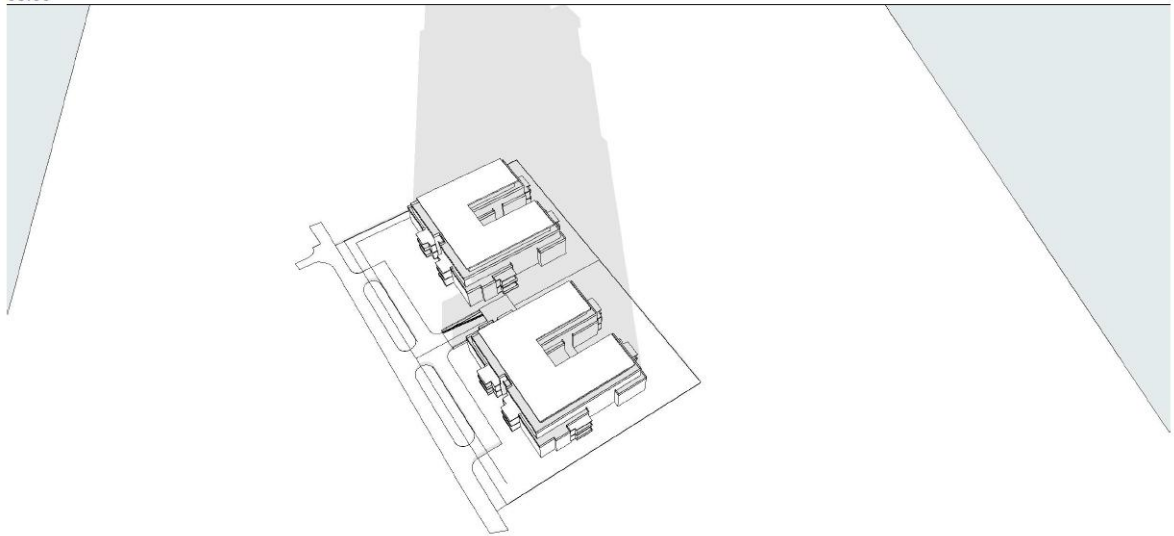
Lokālpārplānojuma ietvaros saglabāta teritorijai noteiktā dzīvošanas funkcija, vienlaikus nosakot iespēju to izmantot daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves izvietojumam. Minētais risinājums atbilst IAS mērķim veicināt kvalitatīvas, funkcionāli daudzveidīgas un pieejamas dzīvojamās vides attīstību pilsētā.

Lokālpārplānojuma risinājumi nav pretrunā IAS noteiktajām telpiskās attīstības vadlīnijām. Teritorijas izmantošanas veidu papildināšana, paredzot daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves iespēju, nodrošina priekšnoteikumus racionālai un efektīvai zemes izmantošanai, veicina kompaktas un ilgtspējīgas pilsētvides veidošanos, vienlaikus radot priekšnoteikumus pilsētas dzīvojamā fonda papildināšanai.

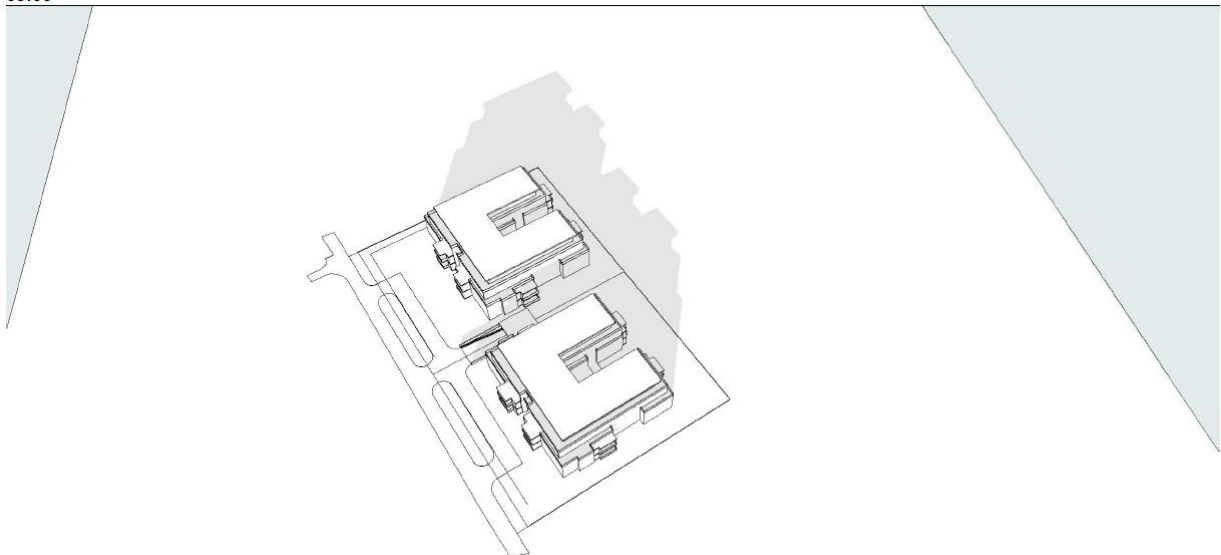
Nemot vērā iepriekš minēto, ierosinātie Teritorijas plānojuma grozījumi – Lokālpārplānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma maiņa no Savrupmāju apbūves teritorija (DzS9) uz funkcionālo zonējumu Jauktas centra apbūves teritorijas (JC70), kur viens no teritorijas galvenajiem izmantošanas veidiem ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, **nav pretrunā IAS.**

1. PIELIKUMS. LOKĀLPLĀNOJUMA TERITORIJĀ PLĀNOTĀS DAUDZDZĪVOKĻU MĀJAS INSOLĀCIJAS APRĒĶINS

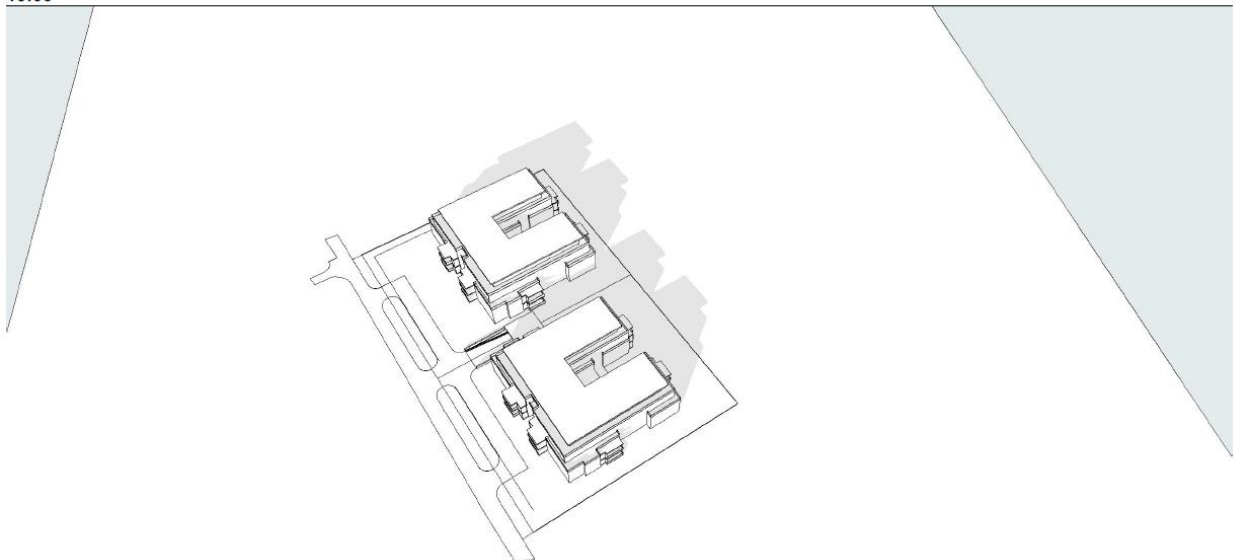
08:00



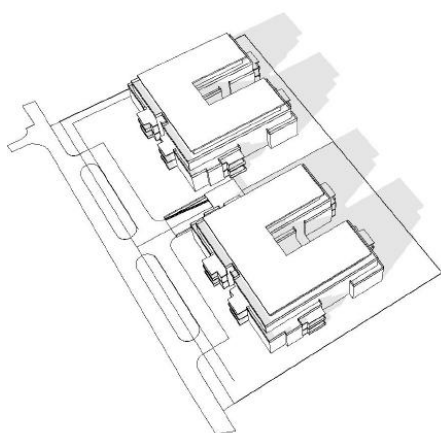
09:00



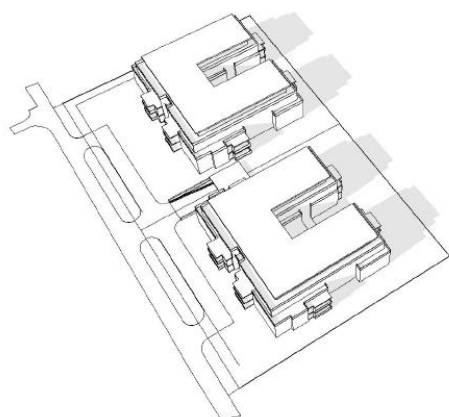
10:00



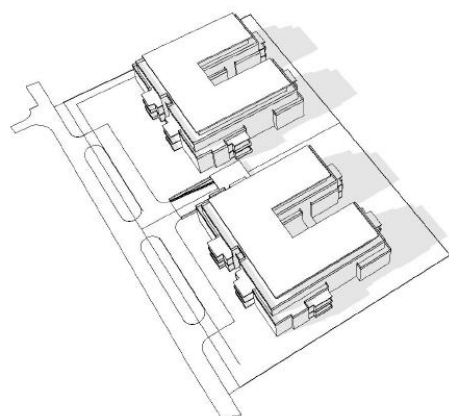
11:00



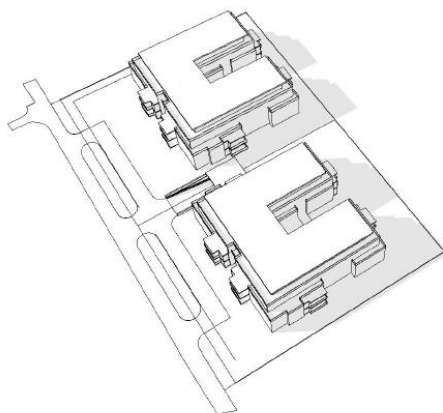
12:00



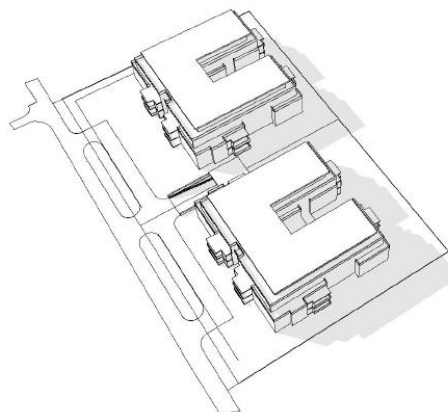
13:00



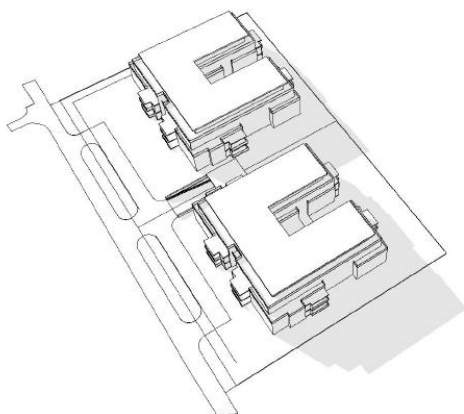
14:00



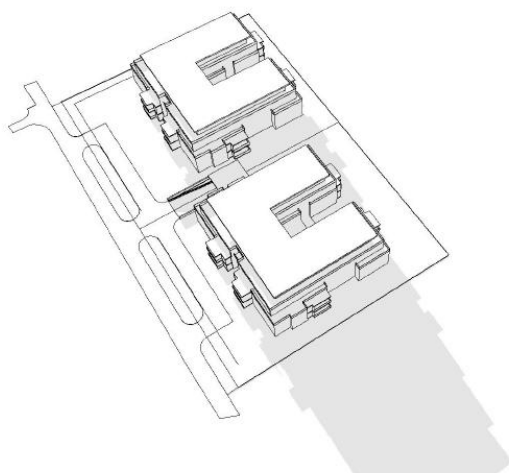
15:00



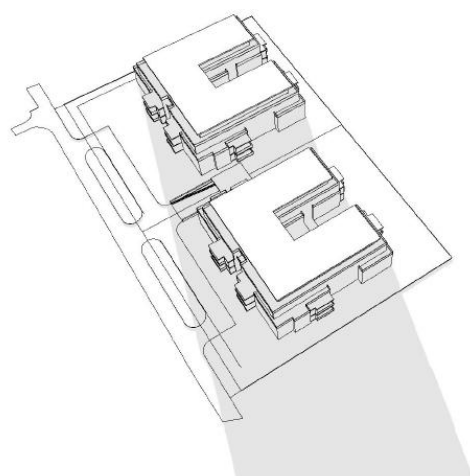
16:00



18:00



19:00



Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Zemesgabala Rotas ielā 21, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojuma grozījumiem z.g. Rotas ielā 21” - funkcionālais zonējums <i>Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	Zemesgabala Rotas ielā 23, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojums teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali” - funkcionālais zonējums <i>Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	Lokālplānojuma risinājumi Funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC70)	Izvērtējums
Teritorijas galvenie izmantošanas veidi	- 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).	- darījumu iestāde; - kultūras iestāde; - atpūtas un/vai izpriecu iestāde.	Savrupmāja: vienas ģimenes māja, divu ģimeņu māja, vasarnīca	- Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu. - Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006). - Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido ārstu prakses. - Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009) - Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.	Dažādos spēkā esošajos plānošanas dokumentos Lokālplānojuma teritorijai noteikti atšķirīgi atļautās izmantošanas veidi. Lokālplānojumā paredzēta dzīvojamā apbūve un ar to funkcionāli saistīti pakalpojumi - veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestādes. Atļautās izmantošanas noteiktas atbilstoši Noteikumos Nr. 240 funkcionālajai zonai “Jauktas centra apbūves teritorija” paredzētajiem izmantošanas veidiem un nav pretrunā ar IAS noteiktajiem mērķiem Kvalitatīvas dzīves teritorijas attīstībai, kas paredz dzīvojamās vides un ikdienā nepieciešamo pakalpojumu pieejamību. Teritorijā netiek paredzētas funkcijas, kas radītu būtisku troksni, piesārņojumu vai citu būtisku negatīvu ietekmi uz apkārtējo apbūvi.
Teritorijas papildizmantošanas veidi	- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): apbūve, ko veido ārstu prakses; - 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).	-	-	-	Noteikumos Nr. 240 noteiktie papildizmantošanas veidi netiek paredzēti.
Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m2)	2000 m²	nedalāms	1800 m²	- Savrupmāju apbūvei 2400 m²; - Daudzdzīvokļu māju apbūvei; veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūve – 3600 m²	Dažādos spēkā esošajos plānošanas dokumentos Lokālplānojuma teritorijai noteikta atšķirīga minimālā zemes vienību platība. Lokālplānojuma risinājumos savrupmāju apbūvei noteikta minimālā zemes vienības platība 2400 m², bet pārējai apbūvei - 3600 m². Noteiktās minimālās zemes vienību platības izvērtētas atbilstoši plānotajam apbūves raksturam. Daudzdzīvokļu māju apbūvei noteiktā minimālā zemes vienības platība nav pretrunā ar Teritorijas plānojuma TIAN 86.4. punktā

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	<i>Zemesgabala Rotas ielā 21, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojuma grozījumiem z.g. Rotas ielā 21” - funkcionālais zonējums Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	<i>Zemesgabala Rotas ielā 23, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojums teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali” - funkcionālais zonējums Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	Lokālplānojuma risinājumi Funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC70)	Izvērtējums
					noteikto minimālo zemes vienības platību daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai, kuras augstums ir lielāks par 3,5 stāviem.
Maksimālais apbūves blīvums	15 %	- darījumu, atpūtas un pārējām iestādēm (tai skaitā terases) – 33 %; - zem ceļiem, laukumiem (arī eko bruģa seguma) un baseiniem – 15 %.	18% maksimālais apbūves laukums – 650m ²	- Savrupmāju apbūvei - 25%; - Daudzdzīvokļu māju apbūvei; veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūve - 45%;	Dažādos spēkā esošajos plānošanas dokumentos Lokālplānojuma teritorijai noteikti atšķirīgi apbūves blīvuma rādītāji. Lokālplānojuma risinājumos savrupmāju apbūvei noteikts maksimālais apbūves blīvums 25 %, bet pārējai apbūvei - 45 %, ņemot vērā plānoto teritorijas izmantošanu. Apbūves blīvums nav vērtējams kā vienīgais teritorijas attīstības rādītājs - Lokālplānojuma risinājumos noteiktas prasības apbūves vizuālās ietekmes mazināšanai un pilsētvides kvalitātes nodrošināšanai, paredzot arhitektoniski dalītus virszemes būvapjomus, 4. stāva samazinājumu, atkāpes no ielas un zemes vienību robežām.
Apbūves augstums	12 metri	14 metri		- Savrupmāju apbūvei - 12 metri; - Daudzdzīvokļu māju apbūvei; veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūve – 18 metri;	Dažādos spēkā esošajos plānošanas dokumentos Lokālplānojuma teritorijai noteikti atšķirīgi maksimālie apbūves augstumi. Teritorijas plānojumā noteiktais maksimālais apbūves augstums ir 12 m, savukārt spēkā esošajā detālplānojumā zemesgabalam Rotas ielā 21 pieļauta līdz 14 m augsta apbūve. Lokālplānojumā savrupmāju apbūvei tiek saglabāts maksimālais apbūves augstums 12 m, bet daudzdzīvokļu dzīvojamai un publiskajai apbūvei noteikts maksimālais apbūves augstums līdz 18 m, ņemot vērā plānoto teritorijas izmantošanu, apkārtējās apbūves raksturu un teritorijas atrašanās vietu pilsētvidē. Rotas ielas telpu noslēdz esoša 6 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, savukārt līdzīga mēroga 4 stāvu daudzdzīvokļu apbūve jau ir īstenota Bulduru prospektā 147, Jūrmalā (“Skaistie skati”), aptuveni 500 m attālumā no Lokālplānojuma teritorijas. Vienlaikus Lokālplānojuma risinājumos noteiktas prasības apbūves vizuālās ietekmes mazināšanai — dalītiem būvapjomiem,

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	Zemesgabala Rotas ielā 21, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojuma grozījumiem z.g. Rotas ielā 21” - funkcionālais zonējums <i>Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	Zemesgabala Rotas ielā 23, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojums teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali” - funkcionālais zonējums <i>Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	Lokālplānojuma risinājumi Funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC70)	Izvērtējums
					atkāptam 4. stāvam un palielinātai būvlaidei gar Rotas ielu
Maksimālā apbūves intensitāte	39 %	-	100%	▪ Savrupmāju apbūvei - 65%; ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūvei; veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūve - 165%;	Lokālplānojuma risinājumos maksimālā apbūves intensitāte noteikta atbilstoši izvēlētajam apbūves izmantošanas veidam, plānotajam apbūves augstumam, stāvu skaitam un apbūves blīvumam.
Minimālā brīvā zaļā teritorija	60 %	52%	30%	▪ Savrupmāju apbūvei - 45%; ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūvei; veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūve –30%;	Lokālplānojuma risinājumos minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts atbilstoši plānotajai teritorijas izmantošanai un apbūves raksturam, saglabājot to lielā mērā līdzvērtīgu dažādos spēkā esošajos plānošanas dokumentos noteiktajiem rādītājiem. Savrupmāju apbūvei noteiktais rādītājs - 45 %,ir mazāks nekā Teritorijas plānojumā, bet lielāks nekā spēkā esošajos detālplānojumos. Daudzdzīvokļu māju apbūvei, veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūvei noteiktais minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 30 % — noteikts, ņemot vērā plānoto apbūves intensitāti un nepieciešamību nodrošināt piebrauktuves, inženiertehnisko infrastruktūru un autostāvvietas.”
Apbūves stāvu skaits	3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66 % no 2 stāva platības)	2 stāvi ar jumta izbūvi	2 stāvi	▪ Savrupmāju apbūvei - 3 stāvi (3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības); ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūvei; veselības aizsardzības iestāžu apbūvei un sociālās aprūpes iestāžu apbūve –4 stāvi (4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības).	Savrupmāju apbūvei noteiktais maksimālais stāvu skaits ir atbilstošs Teritorijas plānojumā noteiktajam stāvu skaitam savrupmāju apbūvei. Lokālplānojumā paredzētais daudzdzīvokļu apbūves stāvu skaits (4 stāvi) izvērtēts kontekstā ar apkārtējās apbūves raksturu un teritorijas novietojumu. Lai arī apkārtnē pārsvarā dominē līdz 2,5 stāvu savrupmāju apbūve, kvartālā jau atrodas arī lielāka mēroga daudzdzīvokļu apbūve - sešu stāvu dzīvojamā ēka Rotas ielas galā. Lokālplānojuma risinājumos paredzēti apbūves vizuālās ietekmes mazināšanas mehānismi – dalīti būvapjomi, noteikts samazinājums 4. stāvam, palielināta būvlaide un ainaviski vērtīgu koku saglabāšana, kas

Nosaukums	Funkcionālajā zonā DzS9 atļautā izmantošana atbilstoši Teritorijas plānojuma TIAN	<i>Zemesgabala Rotas ielā 21, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojuma grozījumiem z.g. Rotas ielā 21” - funkcionālais zonējums Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	<i>Zemesgabala Rotas ielā 23, Jūrmalā atļautā izmantošana un apbūves parametri saskaņā ar “Detālplānojums teritorijai Jūrmalā starp Bulduru prospektu, 27. līniju un 31. līniju, un pludmali” - funkcionālais zonējums Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J)</i>	Lokālplānojuma risinājumi Funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC70)	Izvērtējums
					mazina uztveramo apbūves masu un palīdz apbūvei iekļauties apkārtējā vidē.
Būvlaide	3 metri	3 metri	3 metri	no 27. līnijas sarkanajām līnijām – 3 metri; no Rotas ielas sarkanajām līnijām – 6 metri	Saskaņā ar Teritorijas plānojuma TIAN 85. punktu minimālā būvlaide gar E kategorijas ielām ir 3 metri. 27. līnija un Rotas iela ir E kategorijas ielas. Noteikumu Nr. 240 130.2. apakšpunkts nosaka, ka būvlaide vietējas nozīmes ielām un piebrauktuvēm nosakāma ne mazāka kā 3 metri. Spēkā esošajos plānošanas dokumentos gar 27. līniju un Rotas ielu noteikta 3 metru būvlaide. Lokālplānojuma risinājumos gar 27. līniju saglabāta 3 metru būvlaide, bet gar Rotas ielu būvlaide palielināta līdz 6 metriem, ņemot vērā plānoto apbūves augstumu un nepieciešamību mazināt apbūves vizuālo uztveramību no Rotas ielas. Noteiktās būvlaides nav pretrunā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.