****

JŪRMALAS VALSTSPILSĒTAS ADMINISTRĀCIJA

|  |
| --- |
| Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, reģ. Nr. 90000056357, tālrunis: 67093816, e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv |

Jūrmalā

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 13.08.2024. | Nr. | 14-1/1581 |

06.08.2024. Nr. 4/2-7/5860

**Valsts akciju sabiedrībai**

“Valsts nekustamie īpašumi”

Par zemes vienību **Kāpu iela 155/157, Jūrmalā**

(kadastra apzīmējums 1300 017 1401)

Atbildot uz Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2024. gada 6. augusta iesniegumu, kas Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldē (turpmāk – Pārvalde) reģistrēts 2024. gada 6. augustā ar Nr. 14-3-3571, Pārvalde apliecina, ka zemes vienība **Kāpu iela 155/157, Jūrmalā**, zemes vienības platība 11 840 m2, kadastra apzīmējums 1300 017 1401 (turpmāk – zemes vienība), saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2007. gada 6. decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 68 “Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 155/157 projekta grafiskās daļas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprināto detālplānojumu (turpmāk – Detālplānojums) atrodas **Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijās Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).** Saskaņā ar Detālplānojuma Apbūves un teritorijas izmantošanas noteikumu 1.2. apakšpunktu, Detālplānojumā noteiktā atļautā zemes vienības izmantošana un galvenie apbūves parametri ir:

* ārstniecības iestāde – apbūves blīvums 15%, apbūves intensitāte 40% un minimālā brīvā zaļā teritorija 70%;
* atpūtas iestāde - apbūves blīvums 15%, apbūves intensitāte 40% un minimālā brīvā zaļā teritorija 70%.;
* savrupmāja (vienas ģimenes dzīvojamā māja vai vasarnīca) – apbūves blīvums 10%, apbūves intensitāte 27% un minimālā brīvā zaļā teritorija 80%.

Atbilstoši Detālplānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 1.3. apakšpunktam aizliegta zemesgabala turpmāka sadalīšana.

Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – Apbūves noteikumi), zemes vienība Kāpu iela 155/157, Jūrmalā atrodas **Publiskās apbūves teritorijā (P56),** kā arī teritorijā ar īpašiem nosacījumiem:

* **Jaukta kūrorta teritorija (TIN13),**
* **Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).**

Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošanu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

**Biroju ēku apbūve** (12001).

**Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve** (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.**Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve** (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

**Kultūras iestāžu apbūve** (12004): apbūve, ko veido teātri, koncertzāles, apjumtas vasaras estrādes, kultūras nami, cirka ēkas, muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

**Sporta būvju apbūve** (12005) apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta laukumi, sporta un atpūtas būves (piemēram, atklātie peldbaseini, t.sk. peldiestāde (vannu māja), atklāts dūņu un ūdeņu baseins, baseins atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins).

**Veselības aizsardzības iestāžu apbūve** (12008).

**Sociālās aprūpes iestāžu apbūve** (12009).

**Labiekārtota ārtelpa** (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

**Rindu māju apbūve** (11005).

**Daudzdzīvokļu māju apbūve** (11006).

Atļautie apbūves parametri:

Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 30%;

Zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte – līdz 105%;

Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija – 40%;

Maksimālais apbūves augstums un stāvu skaits apbūvei līdz 15 m, 4 stāvi un

4. stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3. stāva platības.

Apbūves noteikumu 4.4.52.4. apakšpunkts *Apbūves parametri* nosaka, ka jaunizveidojamo zemesgabalu minimālā platība šajā teritorijā ir 4000 m2, risinājumu izstrādā detālplānojumā.

Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir šāda:

* savrupmājai vai dvīņu mājas pusei – 800 m2, izņemot gadījumus kad reālā zemes vienības platība izveidota balstoties uz vēsturiskajiem datiem uz 1940.gadu vai zemes reformas laikā, vai ar tiesas lēmumu ir mazāka par 800 m2;
* vienai rindu mājas sekcijai – 600 m2;
* vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai, kuras augstums nepārsniedz 3,5 stāvus – 2200 m2;
* vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai, kuras augstums ir lielāks par 3,5 stāviem – 3000 m2;
* nedzīvojamai ēkai atbilstoši apbūves parametriem, bet ne mazāk kā – 600 m2, izņemot inženiertīklu būves un gadījumus, kad reālā zemes vienības platība izveidota balstoties uz vēsturiskajiem datiem uz 1940.gadu vai zemes reformas laikā vai ar tiesas lēmumu ir mazāka par 600 m2;
* viesu izmitināšanas objektam, kura augstums ir lielāks par 2,5 stāviem – 2200 m2.

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.

Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

Kārtību, kādā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un būves tiek pievienotas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai un centralizētajai kanalizācijas sistēmai, nosaka Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums, saistītie Ministru kabineta noteikumi, Jūrmalas domes lēmumi un saistošie noteikumi.

**Jauktas kūrorta teritorijas (TIN13)** apbūvē, ievērojot šādas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:

* minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars 51%;
* maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars ir 49%;
* ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

Zemes vienības apgrūtinājumi, noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu:

* zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā;
* zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā;
* zemes vienība atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā.
* ievērot ielas sarkanās līnijas.

*Sarkanā līnija* - līnija, kas norobežo ceļa, ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar normatīvajiem aktiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas un ko normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nosaka vietējā pašvaldība.

Zemes vienība atrodas vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa *Vaivaru – Asaru – Mellužu – Pumpuru – Jaundubultu* vasarnīcu rajona teritorijā (valsts aizsardzības Nr. 692). Atbilstoši Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plāna vēsturiskās apbūves novērtējumam, nekustamajā īpašumā esošās dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumiem 1300 017 1401 001, 1300 017 1401 002, 1300 017 1401 003 ir klasificētas kā vēsturiskā fona apbūvi veidojošas būves. Pagrabs Nr. 1300 017 1401 005 ir nevērtēta būve vai palīgbūve bez kultūrvēsturiskās vērtības.

Ņemot vērā to, ka zemes vienība atrodas **vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā**, nepieciešams ievērot Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu **7.1.2. nodaļas „Pilsētbūvniecības pieminekļi un to aizsargjoslas” prasības:**

Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamu ēku būvapjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

* ēkas maksimālo būvapjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku būvapjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā) un ēkas būvapjomu aprēķina pa virszemes būves vai tās daļas ārējo kontūru (virsmu);
* ēkas būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
* aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
* ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.

Norādāms, ka saskaņā ar Dabas aizsardzības pārvaldes dabas datu pārvaldības sistēmas “OZOLS” datiem, daļā zemes vienības atrodas īpaši aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas* (2180) platības.

Saskaņā ar Apbūves noteikumu 90. punktu - esošās apbūves paplašināšanu un jaunas apbūves izvietojumu krasta kāpu aizsargjoslā izvērtē un nosaka detālplānojumā, apbūves zonas izvietojot ārpus īpaši aizsargājamo biotopu teritorijām un teritorijām ar izteiktu dabisku reljefu.

Papildus šim nosacījumam, pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās un to aizsardzības zonās krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā tiek saglabāta pilsētbūvniecības piemineklim un tā aizsardzības zonai raksturīgā dabas vide, īpašu vērību veltot kāpu un mežu joslai – neapbūvētai teritorijai ar kāpām raksturīgu reljefu, dabisko zemsedzi, veģetāciju, skujkokiem un citiem raksturīgiem ainavas elementiem, kuri veido Jūrmalas pilsētas kā unikālas Baltijas reģiona kūrorta vietas identitāti. Apbūves izvietošanai šādos gadījumos Jūrmalas Kultūrtelpas un vides dizaina centrs veic papildu izvērtēšanu un sniedz rekomendācijas šādas vietas attīstībai vai apbūves projektēšanai.

Pārvalde informē, ka saskaņā ar Jūrmalas domes 2023. gada 30. marta lēmumu Nr. 127 “Par detālplānojuma grozījumu izstrādes uzsākšanu zemes vienībai Kāpu ielā 155/157, Jūrmalā” tika uzsākta Detālplānojuma grozījumu izstrāde.

Ņemot vērā iepriekš minēto, lai izvērtētu zemes vienības turpmāko attīstību, tostarp atļauto izmantošanu un apbūves iespējas, atbilstoši Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma nosacījumiem Publiskās apbūves teritorijā (P56), **ir nepieciešama Detālplānojuma grozījumu izstrāde.**

Pilsētplānošanas pārvaldes vadītāja (paraksts \*) V. Zvejniece

**\*Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Umbraško 26303418

[ineta.umbrasko@jurmala.lv](mailto:ineta.umbrasko@jurmala.lv)