

## **3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Kāpu ielā 81”.
2. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

### **2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (9DZK)**

3. Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemesdzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru
4. Atļautā izmantošana - savrupmāja.
5. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka:
  - 4.1. pirts;
  - 4.2. garāža;
  - 4.3. nojume;
  - 4.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
  - 4.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
  - 4.6. stāvvietas;
  - 4.7. sarga ēka.
5. Apbūves parametri:
  - 5.1. apbūves blīvums- 12%;
  - 5.2. apbūves intensitāte – 31%;
  - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
  - 5.4. maksimālais būves un apbūves - 12 m;
  - 5.5. stāvu skaits- 2,5 stāvi.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 6.1. būvlaide saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
  - 6.2. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas;
  - 6.3. ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto plānotā apjoma izvietojuma zonu;
  - 4.1. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 4.1.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību

- nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
- 4.1.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 4.1.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 4.2. ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
5. Žogi:
- 5.1. žogu izbūve:
- 5.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienību robežas;
- 5.1.2. ielas pusē – pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
- 5.2. žoga augstums un caurredzamība:
- 5.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
- 5.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 5.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 5.2.4. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 m.
- 5.3. valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā;
- 5.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru.
6. Transportlīdzekļu novietnes:
- 6.1. katrai māsaimniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.
7. Citi noteikumi:
- 7.1. piekļūšana zemes vienībai no Kāpu ielas. Iebrauktuve precizējama turpmākās projektēšanas gaitā;
- 7.2. grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu, apbūves blīvumu un minimālo brīvās teritorijas rādītāju;
- 7.3. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 7.3.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- 7.3.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
-

- 7.3.3. 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;
- 7.3.4. 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 D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
- 7.4. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un ekspanējas būves siluetā;
- 7.5. ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
- 7.6. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jā saglabā koki, augsnes virskārta un reljefs;
- 7.7. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

#### **4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.**

8. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
  9. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
  10. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
  11. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.
  12. Jebkuri grozījumi izstrādātajā un spēkā esošajā detālplānojumā veicami izstrādājot detālplānojuma grozījumus likumdošanā noteiktajā kārtībā.
-