

## 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 detalplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Silu ielā 30”.
2. Apbūves noteikumi ietvertas prasības, kas detalplānojuma teritorijā detalizē un precizē Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības (Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošie noteikumi Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”).
3. Detalplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos noteikumos, ir noteikti Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.
4. Vietējā pašvaldība detalplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detalplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
5. Detalplānojumu var [Administratīvā procesa likumā](#) noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detalplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detalplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
6. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detalplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detalplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.

### 2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI

7. Zemes vienību veidošana:
  - 7.1. atļauts veidot vienīgi tādas zemes vienības, kurām tiek nodrošināta piekļūšana no ielas;
  - 7.2. pieļaujama zemes vienību turpmākā veidošana atbilstoši spēkā esošā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām.
8. Prasības piekļūšanai zemes vienībām:
  - 8.1. piekļūšana zemes vienībām nodrošināma no Silu ielas un Sūnu ielas.
  - 8.2. iebrauktuves zemesgabalos precizējamā turpmākajā projektēšanas gaitā.
  - 8.3. ēku būvniecība zemes vienībā ar atļautu tikai pēc pieslēguma vai piebraucamā ceļa izbūves.
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 9.1. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:
    - 9.1.1. meliorācijas sistēmas izbūvi;
    - 9.1.2. ielas vai piebraucamā ceļa izbūvi;
    - 9.1.3. inženierkomunikāciju izbūvi;
  - 9.2. Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši būvprojektam.
10. Inženiertehniska apgāde:
  - 10.1. paredzēt pieslēgumu centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;
  - 10.2. siltumapgādi nodrošina no lokāliem siltumapgādes avotiem;
  - 10.3. gāzes apgādes sistēmu izbūvē turpmākajā projektēšanas gaitā, ja nepieciešams, pieslēgumu gāzes apgādes sistēmai izbūvē katram patērētājam atsevišķi;

- 10.4. rekonstruējot vai izbūvējot elektroapgādes un elektrisko sakaru līnijas, tās izbūve pazemes kabeļos. Tos izvieto ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām;
  - 10.5. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas;
  - 10.6. lietus ūdeņu savākšanai detālplānojuma teritorijā izbūvē atklāto lietus ūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmu:
    - 10.6.1. maģistrālā novadgrāvja izbūve – Ģertrūdes prospektā;
    - 10.6.2. susinātāj grāvju izbūve – Silu un Sūnu ielās;
  - 10.7. ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmai pieslēgtiem hidrantiem, atbilstoši Ministru kabineta 2000.gada 1.februāra noteikumos Nr.38 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 222-99 "Ūdensapgādes ārējie tīkli un būves"" noteiktajām prasībām;
  - 10.8. inženierkomunikāciju risinājumu, izvietojumu un pieslēgumus precizē tehniskā projekta izstrādes ietvaros, ievērojot būvnormatīvu un citu normatīvo aktu prasības un, pamatojoties uz inženierdienestu izsniegtajiem nosacījumiem.
11. Reljefs un augsnes virskārtas aizsardzība:
    - 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
    - 11.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
    - 11.3. būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu;
    - 11.4. zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Pašvaldību;
  12. Meža zemes atmežošana:
    - 12.1. meža zemes atmežošana zem ēkām, ceļiem, inženierkomunikācijām un labiekārtojuma jāveic atbilstoši 2012.gada 18.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” nosacījumiem;
    - 12.2. atmežojamo meža zemes platību precizē turpmākā projektēšanas gaitā.

### **3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI PRIEŽU PARKA RAJONS AR APBŪVI (8DzP)**

13. Priežu parka apbūves teritorijas, kas ir plānotas samazināta blīvuma savrupmāju apbūvei, maksimāli saglabājot meža biotopu. Tās paredzētas savrupam un klusam dzīves veidam, ko nodrošina plaša privātā ārtelpa.
14. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
  - 14.1. viena dzīvokļa māja;
  - 14.2. divu dzīvokļu māja;
  - 14.3. vasarnīca;
  - 14.4. dvīņu māja.
15. Palīgizmantošana ir atļautā izmantošana, kas papildina, uzlabo vai veicina primāro izmantošanu, tā atļauta ēkas vai telpu grupai līdz 30% no atļautās izmantošanas. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
  - 15.1. pirts;
  - 15.2. garāža;
  - 15.3. nojume;
  - 15.4. ziema dārzs;
  - 15.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
  - 15.6. stāvvietā;
  - 15.7. sarga ēka.
16. Apbūves parametri:

- 16.1. apbūves blīvums – 12%
- 16.2. apbūves intensitāte – 31%;
- 16.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
- 16.4. maksimālai būves augstums:
  - 16.4.1. dzīvojamai ēkai – 12 metri;
  - 16.4.2. dzīvojamo ēku palīgēkai – 8 metri;
- 16.5. stāvu skaits;
  - 16.5.1. dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
  - 16.5.2. dzīvojamo ēku palīgēkai – 1.5 stāvi;
- 16.6. 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 eksponējas būves siluetā.
17. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 1800m<sup>2</sup>.
18. Transportlīdzekļa novietnes - katrai māsaimniecībai pastāvīgi autostāvvietu skaits – 3.
19. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 19.1. būvlaide 3 metri no ielu sarkanajām līnijām;
  - 19.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 19.2.1. 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 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
    - 19.2.2. ja ēkas fasāde, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
    - 19.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
  - 19.3. Šo noteikumu 19.2. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
  - 19.4. priežu parka rajons ar apbūvi teritorijā ir raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot katra zemesgabala ainavas un meža saglabāšanas iespējas pirms galvenās ēkas novietnes izvēles;
  - 19.5. ēku novietne ir precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves izvietojuma zonu.
20. Žogi:
  - 20.1. žogu izbūve:
    - 20.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
    - 20.1.2. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
  - 20.2. žogu augstums un caurredzamība:
    - 20.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 metri, bet žoga minimālā caurredzamību – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana.
    - 20.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);

20.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo zemes līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;

20.2.4. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 metri.

20.3. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.

21. Labiekārtojuma un apzaļumošanas nosacījumi:

21.1. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;

21.2. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) teritorijas daļā, kuru nav paredzēts atmežot;

21.3. aizliegts ierīkot siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus;

21.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu ierīkošanu meža zemē.

22. Zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

#### 4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

23. Pēc detālplānojuma apstiprināšanas iespējama zemesgabala Jūrmalā Silu ielā 30 reālā sadalīšana un adrešu piešķiršana.

24. Pēc zemesgabala Jūrmalā, Silu ielā 30 sadalīšanas katrai jaunizveidotajai zemes vienībai veikt atkārtotu meža inventarizāciju, saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr.88 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" prasībām.

25. Ēku būvniecību atļauts uzsākt, pēc Silu un Sūnu ielu turpinājumu izbūves līdz Ģertrūdes prospektam un maģistrālo inženierkomunikāciju (ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, elektroapgāde un lietus ūdeņu savākšana un novadīšana) izbūves.

26. Detālplānojumu realizē, nodrošinot projekta attīstību, atbilstoši pakāpeniskai infrastruktūras izveidei. Apbūves kārtas nosakāmas pa plānoto zemes vienību robežām. Apbūves kārtās ietilpst zemesgabalu funkcionēšanai nepieciešamās satiksmes un inženiertehniskās infrastruktūras izbūve.

27. Pirms būvniecības procesu uzsākšanas nepieciešams veikt meža zemes atmežošanu.