

### 3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

#### 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 137”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 11.10.2012. ar Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
3. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
4. Detālplānojumu var [Administratīvā procesa likumā](#) noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
7. 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, ja tas nav pagarināts.

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

8. 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, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru
9. Atļautā izmantošana - savrupmāja.
10. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka:
  - 10.1. pirts;
  - 10.2. garāža;
  - 10.3. nojume;
  - 10.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
  - 10.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
  - 10.6. stāvvietā;
  - 10.7. sarga ēka.
11. Zemesgabalu veidošana saskaņā ar grafisko materiālu – Zemesgabalu veidošanas plāns.

12. Plānotā zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137 apbūves rādītāji:
  - 12.1. apbūves blīvums- 12%;
  - 12.2. apbūves intensitāte – 24%;
  - 12.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
  - 12.4. stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 12.5. ēkas un būves augstums:
    - 12.5.1. pieļaujama esošās ēkas 13000160103001 restaurācija/rekonstrukcija nepalielinot apbūves augstumu;
    - 12.5.2. palīgēkas augstums – 6m;
  - 12.6. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – viena dzīvojamā ēka.
13. Zemesgabala Jūrmalā, Kāpu ielā 137A apbūves rādītāji:
  - 13.1. apbūves blīvums- 12%;
  - 13.2. apbūves intensitāte – 24%;
  - 13.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
  - 13.4. stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 13.5. ēkas un būves augstums - 10m;
  - 13.6. palīgēkas augstums -6m;
  - 13.7. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – viena dzīvojamā ēka.
14. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām:
  - 14.1. būvlaide - 3m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
  - 14.2. attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošības prasības”;
  - 14.3. 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. Ēkas augstumu atļauts palielināt, 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 piekrit;
  - 14.4. izvietojot apbūvi zemesgabalā Kāpu ielā 137, jāievēro detālplānojumā noteikto arhitektūras pieminekļa redzamības nodrošinājumu;
  - 14.5. izvietojot jaunu apbūvi zemesgabala Kāpu ielā 137A, jāievēro detālplānojumā noteikto apbūves izvietojuma zonu.
15. Žogi.
  - 15.1. zemesgabalus drīkst iežogot:
    - 15.1.1. pa zemesgabalu Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A austrumu robežu;
    - 15.1.2. līdz Kāpu ielas rekonstrukcijai pa zemesgabala Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A dienvidu robežu (vēsturisko žoga līniju), pēc Kāpu ielas rekonstrukcijas pa Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
    - 15.1.3. pa zemesgabala Kāpu ielā 137A ziemeļu un rietumu robežām;
    - 15.1.4. starp zemes vienībām Jūrmalā, Kāpu ielā 137 un Kāpu ielā 137A nav pieļaujama žogu izbūve.
  - 15.2. žoga augstums un caurredzamība:
    - 15.2.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.

- 15.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalam un aizmugures pagalam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
- 15.2.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 16. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
  - 16.1. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un reljefs;
  - 16.2. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
  - 16.3. meža zemes teritorijā:
    - 16.3.1. saglabāt dabisko reljefu;
    - 16.3.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
    - 16.3.3. saglabāt esošo meža zemsedzi ;
    - 16.3.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm.
- 17. Citi noteikumi:
  - 17.1. pirms kultūras pieminekļa restaurācijas/rekonstrukcijas projekta izstrādes veic kultūrvēsturisko inventarizāciju (vizuāli izpētīt objektu un veicot fotofiksāciju, iegūst informāciju par pieminekļa vēsturisko, zinātnisko un māksliniecisko vērtību, esošo un saglabājamo kultūrvēsturiski nozīmīgo detaļu aprakstu un apjomu) vai kultūrvēsturisko izpēti (apkopo vēsturisko informāciju, ieskaitot fotofiksācijas materiālus, un izpēta kultūras pieminekļa struktūru, lai iegūtu zinātnisku informāciju par pieminekli).
  - 17.2. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
    - 17.2.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
    - 17.2.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
    - 17.2.3. 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;
    - 17.2.4. 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.
  - 17.3. pieļaujama pagrabstāva izbūve zem ēkas vai būves. Pagrabstāvs - zem ēkas vai būves pirmā stāva izbūvēta telpa (vai tās daļa), kuras pārseguma augšējā atzīme atrodas mazāk kā 1m virs zemes līmeņa. Pieļaujamais pagrabstāva griestu augstums nedrīkst pārsniegt 2,5 metrus.
  - 17.4. 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 eksponējas būves siluetā;
  - 17.5. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”;
  - 17.6. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.