



TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam 33.līnijā 3, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. 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”.
3. 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.
4. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā, vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
5. 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.

2. PRAŠĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI PRIEŽU PARKA APBŪVES TERITORIJĀ (3DzP)

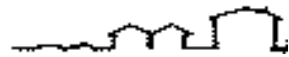
6. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
 - 6.1. viena dzīvokļa māja;
 - 6.2. divu dzīvokļu māja;
 - 6.3. vasarnīca;
 - 6.4. dvīņu māja.
7. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
 - 7.1. pirts;
 - 7.2. garāža;
 - 7.3. nojume;
 - 7.4. siltumnīca, ziema dārzs;
 - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsasaimniecības vajadzībām glabāšanai),
 - 7.6. stāvvietas;
 - 7.7. sarga ēka.
8. Apbūves parametri:
 - 8.1. apbūves blīvums – 15 %;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 39 %;
 - 8.3. minimālā brīvā teritorija – 60 %;



- 8.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;
- 8.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 9.1. būvlaide 3 metri no ielu sarkanajam līnijām;
 - 9.2. apbūve izvietojama tā, lai netiktu skartas aizsargājamā biotopa „Mežaians piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas;
 - 9.3. ēku novietne ir precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;
 - 9.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 9.4.1. 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;
 - 9.4.2. 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;
 - 9.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 9.5. šo noteikumu 9.4. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, 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.
10. Žogi:
 - 10.1. žogu izbūve:
 - 10.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 10.1.2. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
 - 10.1.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 10.1.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
 - 10.2. žogu augstums un caurredzamība:
 - 10.2.1. 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 līdz 1,8 metriem.
 - 10.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
 - 10.2.3. 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;
 - 10.2.4. žogu cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
 - 10.3. žogiem jābūt saskaņotiem ar ēkas arhitektūru.
11. Transportlīdzekļa novietnes - maksimālais atklātu autostāvvietu skaits zemes vienībā – 3.
12. Prasības teritorijas labiekārtojumam:



- 12.1. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jāsaglabā augsnes virskārta un reljefs;
- 12.2. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
- 12.3. zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
- 12.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
- 12.5. labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 12.6. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to maksimāli atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
- 12.7. neparedzēt jaunu kultivēta mauriņa veidošanu un priežu mežam netipisku stādījumu ierīkošanu meža zemē/ ap priedēm;
- 12.8. ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 12.8.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 12.8.2. apgaismojuma izvietojumu;
 - 12.8.3. stādījumu struktūru, izvietojumu;
 - 12.8.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu.
13. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijai:
 - 13.1. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa (kāpu vaļņu) norakšana vai uzberšana;
 - 13.2. nav pieļaujama apbūves izvietošana.
14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 14.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā;
 - 14.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 14.3. nodrošināt papildus koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
 - 14.4. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
 - 14.5. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;
 - 14.6. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
15. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
 - 15.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
 - 15.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;



- 15.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

17. Citi noteikumi:

- 17.1. piekļūšana zemesgabalam risināma no 33.līnijas. Iebrauktuves precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā;
- 17.2. pieļaujama pazemes stāva, pagraba izbūve zem apbūves pirmā stāva;
- 17.3. pirms pazemes stāva projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
- 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. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KARTĪBA

18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.

Sagatavoja:

I.Pūķe

L.Lankovska