

# 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, Dzintaru prospektā 47”.
2. 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 apbūves nosacījumus 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.

## 2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI JAUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (6J Dz)

8. Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi zemesgabalā Jūrmalā, Dzintaru prospektā 47 ir :
  - 8.1. savrupmāja;
  - 8.2. palīgizmantošana:
    - 8.2.1. pirts;
    - 8.2.2. garāža;
    - 8.2.3. nojume;
    - 8.2.4. ziemas dārzs;
    - 8.2.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
    - 8.2.6. stāvvietā;
    - 8.2.7. sarga ēka;
    - 8.2.8. teritorijas labiekārtojums;
    - 8.2.9. inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti.
9. Maksimālais apbūves blīvums 20 %, maksimālā apbūves intensitāte 52%, zemesgabala minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %.

10. Maksimālais ēkas un citas būves stāvu skaits un augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri.
11. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 11.1. būvlaide - 3m no ielu sarkanajām līnijām;
  - 11.2. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 800m<sup>2</sup>.
  - 11.3. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus;
  - 11.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 11.4.1. 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;
    - 11.4.2. 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;
    - 11.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
  - 11.5. šo noteikumu 11.4. 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.
12. Žogi.
  - 12.1. zemesgabalu drīkst iežogot:
    - 12.1.1. austrumu pusē pa juridiski noteikto zemesgabala robežu;
    - 12.1.2. ziemeļu, dienvidu un rietumu pusē pa ielu sarkanajām līnijām.
  - 12.2. žoga augstums un caurredzamība:
    - 12.2.1. 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.
    - 12.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
    - 12.2.3. 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;
    - 12.2.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
    - 12.2.5. žoga dizainu veido Dzintaru rajona raksturīgajā vēsturiskajā stilā.
13. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
  - 13.1. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībā un veicot būvdarbus, maksimāli jā saglabā augsnes virskārta un reljefs. Augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
  - 13.2. minimālais attālums no jaunbūves ārsienas līdz koka stumbram – 3 metri;
  - 13.3. ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
    - 13.3.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
    - 13.3.2. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
    - 13.3.3. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus;

- 13.3.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
14. Piekļūšanas nosacījumi:
- 14.1. piekļūšana zemesgabalam no Dzintaru prospekta un Āraišu ielas;
  - 14.2. iebrauktuves zemesgabalā precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā;
  - 14.3. ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem;
  - 14.4. ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
15. Citi noteikumi:
- 15.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
    - 15.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
    - 15.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
    - 15.1.3. 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;
  - 15.2. jaunā apbūve veidojama dalītos arhitektoniskos apjomos, neveidojot viengabalainu, masīvu būvapjomu;
  - 15.3. izstrādājot teritorijas apbūves koncepciju, izvērtējama ēkas ar kadastra Nr.13000081401002 pārvietošana zemesgabala robežās. Paredzot ēkas pārvietošanu:
    - 15.3.1. jāizstrādā zemesgabala attīstības koncepciju. Teritorijas attīstības koncepcija iesniedzama izskatīšanai Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijai;
    - 15.3.2. jāizstrādā ēkas demontāžas un pārvietošanas projekts;
    - 15.3.3. jā saglabā ēkas kultūrvēsturiskā vērtība;
  - 15.4. vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums;
  - 15.5. pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtnējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu.
  - 15.6. 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;
  - 15.7. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;
  - 15.8. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.