

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 23”.
2. Apbūves noteikumi ietvertas prasības, kas detālplānojuma 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. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kas nav ietverti šajos noteikumos, ir noteikti Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos.
4. 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”.
5. 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.
6. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
7. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
8. 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 SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (9DZK)

9. 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.
10. Atļautā izmantošana - savrupmāja.
11. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka:
 - 11.1. pirts;
 - 11.2. garāža;
 - 11.3. nojume;
 - 11.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
 - 11.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 11.6. stāvvietā;
 - 11.7. sarga ēka.
12. Apbūves parametri:

- 12.1. apbūves blīvums- 8%;
- 12.2. apbūves intensitāte – 20%;
- 12.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 67%;
- 12.4. maksimālais būves augstums:
 - 12.4.1. savrupmāju apbūvei - 12m;
 - 12.4.2. palīgēkām – 8m;
- 12.5. stāvu skaits:
 - 12.5.1. savrupmāju apbūvei – 2,5m;
 - 12.5.2. palīgēkām – 1,5m.
13. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 13.1. būvlaide saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - 13.2. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 800m².
 - 13.3. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus;
 - 13.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 13.4.1. 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;
 - 13.4.2. 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;
 - 13.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 13.5. Šo noteikumu 13.5. 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.
14. Transportlīdzekļu novietnes - katrai māsaimniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits – 2.
15. Žogi:
 - 15.1. žogu izbūve:
 - 15.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienību robežas;
 - 15.1.2. ielas pusē – pa ielu sarkanajām līnijām.;
 - 15.2. žoga augstums un caurredzamība:
 - 15.2.1. 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;
 - 15.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
 - 15.2.3. 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;
 - 15.2.4. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 m.
 - 15.3. valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā;
 - 15.4. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru.
16. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

- 16.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 16.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
 - 16.3. zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
 - 16.4. krasta kāpu aizsargjoslā aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi. izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams atļautās izmantošanas veikšanai saskaņā ar šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām
17. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
 - 17.1. meža zemes teritorijā:
 - 17.1.1. saglabāt dabisko reljefu;
 - 17.1.2. nepļānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
 - 17.1.3. saglabāt esošo meža zemsedzi ;
 - 17.1.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu meža zemē ap priedēm.
 18. Citi noteikumi:
 - 18.1. teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību, ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
 - 18.2. piekļūšana apbūvei no Kāpu ielas un Gundegas ielas;
 - 18.3. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 18.3.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 18.3.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 18.3.3. 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;
 - 18.3.4. 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.
 - 18.4. 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;
 - 18.5. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”;
 - 18.6. zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā;
 - 18.7. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Sagatavoja

I.Pūķe

L. Lankovska