

## 2. 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 Jūrmalā, Emelīnas ielā 3” 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. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI JUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (6)DzK

6. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
  - 6.1. viena dzīvokļa māja;
  - 6.2. divu dzīvokļu māja;
7. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
  - 7.1. pirts;
  - 7.2. garāža;
  - 7.3. nojume;
  - 7.4. ziemas dārzs;
  - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšana);
  - 7.6. stāvvieta;
  - 7.7. sarga ēka
8. Apbūves parametri:
  - 8.1. apbūves blīvums – 25 %;
  - 8.2. apbūves intensitāte – 65 %;
  - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
  - 8.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;
  - 8.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi.



9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 9.1. būvlaide tiek noteikta 3 metru attālumā no Emelīnas iela sarkanajām līnijām;
  - 9.2. apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
  - 9.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 9.3.1. 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;
    - 9.3.2. 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;
    - 9.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
  - 9.4. šo noteikumu 9.3. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
10. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
  - 10.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu;
  - 10.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjaunot;
  - 10.3. zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
11. Žogi:
  - 11.1. žogu izbūve:
    - 11.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
    - 11.1.2. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju.
  - 11.2. žogu augstums un caurredzamība:
    - 11.2.1. 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;
    - 11.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
    - 11.2.3. 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;
    - 11.2.4. žogu cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
    - 11.2.5. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.
12. Prasības pilsēt būvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijām:
  - 12.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);



- 12.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas.
13. Citi noteikumi:
  - 13.1. pieklūšana zemesgabalam risināma no Emelīnas ielas. Iebrauktuves precizējas turpmākas projektēšanas gaitā;
  - 13.2. 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;
  - 13.3. ja tiek paredzēta jauna pazemes būves projektēšana tad, pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu;
  - 13.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3.DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

14. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
15. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.