

## 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, Kāpu ielā 33” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus 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 SAVRUPMĀJU APBŪVES TERIOTIRJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOLĀ (9DzK)

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. siltumnīca, ziemas dārzs;
  - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsasaimniecības vajadzībām glabāšanai);
  - 7.6. stāvvieta;
  - 7.7. sarga ēka.
8. Apbūves parametri:
  - 8.1. apbūves blīvums – 12%;
  - 8.2. apbūves intensitāte – 31 %;

- 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
  - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
  - 8.5. maksimālais stāvu skaits – 2,5 stāvi.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 9.1. būvlaide 3m no Kāpu ielas un Magoņu ielas sarkanajām līnijām;
  - 9.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Plānotā apbūve var izvirzīties esošās apbūves priekšpagalmā, neaizsedzot projekciju (skatu) starp esošās apbūves galveno fasādi un ielu;
  - 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 fasādē, 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 vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
  - 9.4. šo noteikumu 9.3. punktā minēto attālumu un noteikto apbūves līniju 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.
  - 9.5. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m<sup>2</sup>.
10. Transportlīdzekļu novietnes - katrai māsājniecībai maksimālais atklāto, pastāvīgo autostāvvietu skaits – 3.
11. Žogu izbūve:
- 11.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 11.2. ielas pusē līdz Kāpu ielas un Magoņu ielas rekonstrukcijai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju, pēc ielu rekonstrukcijas – pa ielas sarkano līniju;
  - 11.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
  - 11.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
12. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 12.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
  - 12.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 12.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
    - 12.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;

12.3.2. ja šādu būvi tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu  $m^3$  un izvešanas vietu.

13. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:

13.1. teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku rekonstrukciju), ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem.

13.2. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

14. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

14.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

14.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;

14.3. nav pieļaujama zemes līmeņa pacelšana;

14.4. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu;

15. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

15.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;

15.2. plānojot jaunus stādījumus pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, ka nav raksturīgas konkrētai bioloģiskai florai;

15.3. labiekārtojuma elementi – celiņi, takas, skulptūras, vides mākslas objekti, strūklakas, nožogojumi, lapenes, pergolas, augu konteineri, atbalsta sienas, soli, atkritumu tvertnes, apgaismes ķermeņi u.c. dizaina elementi, bērnu rotaļu ierīces;

15.4. ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:

15.4.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, celiņu un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;

15.4.2. apgaismojuma izvietojumu;

15.4.3. stādījumu struktūru, izvietojumu;

15.4.4. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu.

16. Citi noteikumi:

16.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:

16.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);

- 16.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 16.1.3. 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;
- 16.1.4. 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.
- 16.2. pieklūšana zemes vienībai no Kāpu ielas. Iebrauktuve precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
- 16.3. 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;
- 16.4. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
  - 16.4.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
  - 16.4.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 16.5. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka:
  - 16.5.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
  - 16.5.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 16.6. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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