

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

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 149” 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.
6. Pirms šo noteikumu spēkā stāšanās ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 7.oktobra izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.60 „Par detālplānojuma zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 149, projekta grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apstiprinātā detālplānojuma realizācija nav uzskatāma par neatbilstošu izmantošanu.

### 2. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS

7. Visā Jūrmalas pilsētas teritorijā ir atļauta:
  - 7.1. inženiertehniskās infrastruktūras objekta izbūve;
  - 7.2. E kategorijas ielas, piebraucamā ceļa un veloceļa un gājēju ceļa izbūve;
  - 7.3. autostāvvietu un velonovietņu ierīkošana un izbūve atļautās izmantošanas nodrošināšanai;
  - 7.4. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana atļautās izmantošanas uzsākšanai;
  - 7.5. palīgizmantošana;
  - 7.6. teritorijās, kurās atļauts būvēt ēkas, kā arī atklātās autonomvietnēs - arī apstādījumu ierīkošana un labiekārtojuma infrastruktūras izbūve.

### 3. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERIOTIRJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOLĀ (9DzK)

8. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
  - 8.1. viena dzīvokļa māja;

- 8.2. divu dzīvokļu māja.
9. 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 mājsaimniecības 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;
  - 8.6. palīgēku atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums līdz jumta korei 8 metri.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 9.1. būvlaide 3 metri no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
  - 9.2. ievērot detālplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas. Nav pieļaujama ēku izvietošana biotopa „Mežainās piejūras kāpas” teritorijā;
  - 9.3. pieļaujamais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā - 2 dzīvojamās ēkas.
10. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 10.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
  - 10.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 10.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots jauns cokolstāvs vai pagrabstāvs:
    - 10.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
    - 10.3.2. 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<sup>3</sup> un izvešanas vietu.
11. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
  - 11.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
  - 11.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
  - 11.3. meža zemes teritorijā saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;

- 11.4. meža zemes teritorijā neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē/ap priedēm.
  - 11.5. antropogēnās slodzes samazināšanai, pieļaujama koka konstrukciju celiņu, laipu, terašu izbūve, saglabājot dabisko zemesdzi, neparedzot meža zemes atmežošanu un priežu izciršanu.
  - 11.6. plānojot jaunus stādījumus pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskai florai.
12. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
- 12.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā;
  - 12.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 12.3. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
  - 12.4. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;
  - 12.5. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
13. Meža zemes atmežošana:
- 13.1. meža zemes atmežošana veicama atbilstoši Latvijas Republikas Meža likumam, Aizsargjoslu likumam, kā arī citu normatīvo aktu prasībām.
  - 13.2. nepieciešamo atmežojamo meža zemes platību zem piebraucamiem ceļiem, komunikācijām precizē turpmākā projektēšanas gaitā;
  - 13.3. būvniecība pieļaujama, ja par meža zemes atmežošanu ir saņemts ikreizējs Ministru kabineta rīkojums.
14. Žogu izbūvē:
- 14.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 14.2. ielas pusē līdz Kāpu ielas rekonstrukcijai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju, pēc Kāpu ielas rekonstrukcijas – pa ielas sarkano līniju;
  - 14.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
  - 14.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
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;
- 15.1.4. 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.
- 15.2. piekļūšana zemes vienībai no Kāpu ielas. Iebrauktuves izvietojums precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
- 15.3. 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 ekspanējas būves siluetā;
- 15.4. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē atļautā izmantošana ir saistīta ar atpūtu un rekreāciju. Būvlaidē atļauts izvietot gājēju takas, skatu laukumus, atpūtas zonas, kā ieseguma materiālu izmantot – koka laipas vai citus dabai draudzīgus materiālus, neparedzot meža zemes atmežošanu.
- 15.5. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
- 15.5.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
- 15.5.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 15.6. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka :
- 15.6.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 15.6.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 15.7. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

#### **4. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
17. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.