

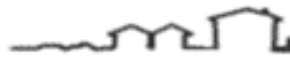
## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

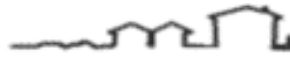
1. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Skolotāju ielā 9, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves 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 SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (9DzK)

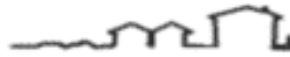
6. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
  - 6.1. viena dzīvokļa māja;
  - 6.2. divu dzīvokļu māja
  - 6.3. vasarnīca.
7. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
  - 7.1. pirts;
  - 7.2. garāža;
  - 7.3. nojume;
  - 7.4. siltumnīca, ziema dārzs;
  - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai),
  - 7.6. stāvvieta;
  - 7.7. sarga ēka.
8. Apbūves rādītāji:
  - 8.1. apbūves blīvums – 15 %;
  - 8.2. apbūves intensitāte – 30 %;
  - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
  - 8.4. maksimālai būves augstums – 10 metri;



- 8.5. stāvu skaits – 2 stāvi.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 9.1. būvlaide saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Būvlaide tiek noteikta 3 metru attālumā no Skolotāju ielas sarkanajām līnijām un Sporta ielas sarkanajām līnijām, detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļā būvlaide tiek noteikta pa Sporta ielas sarkanajām līnijām.
- 9.2. ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;
- 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 m, 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 m;
- 9.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 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. minimālās platības zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m<sup>2</sup>.
10. Žogi:
- 10.1. žogu izbūve:
- 10.1.1. līdz Skolotāju ielas un Sporta ielas rekonstrukcijai žogs izbūvējams pa vēsturiski iedibināto žoga līniju;
- 10.1.2. pēc Skolotāju ielas un Sporta ielas rekonstrukcijas žogs izbūvējams pa ielas sarkano līniju.
- 10.2. žogu augstums un caurredzamība:
- 10.2.1. 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;
- 10.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 10.2.3. 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;
- 10.2.4. žogu cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
- 10.2.5. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.
11. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:



- 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
  - 11.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
  - 11.3. zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
  - 11.4. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā
12. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 12.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
    - 12.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
    - 12.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
    - 12.1.3. 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;
    - 12.1.4. 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.
  - 12.2. ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē;
  - 12.3. kultūrvēsturiski vērtīgu saglabājamu būvju kategorijā ir ietvertas pilsētvides kultūrvēsturisko vērtību veidojošas būves. Kultūrvēsturiski vērtīgu saglabājamu būvju izmantošanā ievēro šādas prasības:
    - 12.3.1. kultūrvēsturiski vērtīgās būves aizliegts nojaukt. Būvi atļauts pārvietot esošās zemes vienības robežās un rekonstruēt vienīgi, izvērtējot demontāžas ietekmi uz kultūrvēsturisko vidi, saskaņā ar demontāžas projektu. Demontāžas projektā ietver būves uzņēmumus, fotofiksāciju, demontāžas – marķēšanas dokumentāciju, plānu ar konkrētu vietu būves uzstādīšanai no jauna un citas būves pārvietošanai nepieciešamās projekta daļas;
    - 12.3.2. veicot būves rekonstrukciju, saglabā tās apjomu proporcijas, stilistiku, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdari, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījumam;
    - 12.3.3. veicot būves renovāciju, saglabājams tās apjoms, konstruktīvā sistēma, jumta forma, fasāžu elementi un apdare.
  - 12.4. ja kultūrvēsturiski vērtīgas ēkas saglabāšana, atbilstoši speciālistu atzinumam, nav mērķtiecīga vai ēka gājusi bojā, tās vietā būvē jaunu ēku, saglabājot oriģinālās ēkas proporcijas un fasāžu apdari.



Ēkas verandu atļauts būvēt vienīgi koka konstrukcijās. Ēku apjomu nosaka, ievērojot šo noteikumu

12.1. punktā ietvertās prasības.

13. Citi noteikumi:

13.1. piekļūšana zemesgabalam risināma no Skolotāju ielas un Sporta ielas, iebrauktuves ir precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā;

13.2. transportlīdzekļu novietnes - katrai māsājimniecībai pastāvīgo autostāvvietu skaits - 2.

13.3. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:

13.3.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;

13.3.2. inženierkomunikāciju izbūve;

13.3.3. teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši akceptētam būvprojektam;

13.4. 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 eksponējas būves siluetā;

13.5. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:

13.5.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;

13.5.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;

13.6. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka :

13.6.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;

13.6.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;

13.7. prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

13.7.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;

13.7.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;

13.7.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

13.8. 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. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.

16. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.