



# 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 Ernesta Birznieka Upīša ielā 19, 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 SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (3DzS)

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 parametri:
  - 8.1. apbūves blīvums – 20 %;
  - 8.2. apbūves intensitāte – 52 %;
  - 8.3. minimālā brīvā teritorija – 55 %;
  - 8.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;
  - 8.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:



- 9.1. būvlaide 3 metri no ielu sarkanajam līnijām;
  - 9.2. apbūve izvietojama tā, lai netiktu skartas aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas;
  - 9.3. ēku novietne ir precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;
  - 9.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 9.4.1. 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;
    - 9.4.2. 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;
    - 9.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
  - 9.5. šo noteikumu 9.4. 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;
  - 9.6. plānotajai apbūvei, sākot ar būves otro stāvu, pieļaujams veidot pārkāres ārpus apbūves zonas un apbūves līnijas;
  - 9.7. minimālā platība 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. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
    - 10.1.2. ielas pusē- līdz 17.līnijas un Ernesta Birznieka Upīša ielas rekonstrukcijai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju, pēc ielu rekonstrukcijas – pa ielas sarkano līniju;
    - 10.1.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
    - 10.1.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
  - 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 līdz 1,8 metriem.
    - 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. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
  - 10.3. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.

11. Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits - 2 autostāvvietas uz vienu mājsaimniecību.
12. Prasības teritorijas labiekārtojumam:
  - 12.1. izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemes vienībās un veicot būvdarbus, maksimāli jāsauglabā augsnes virskārta un reljefs;
  - 12.2. augsnes virskārta pēc būvniecības pabeigšanas atjauno;
  - 12.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
  - 12.4. labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
  - 12.5. 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;
  - 12.6. projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai);
  - 12.7. meža zemes teritorijā, kas nav paredzēta atmežošanai:
    - 12.7.1. saglabāt dabisko zemes reljefu un esošo meža zemsedzi;
    - 12.7.2. plānot parastās priedes, viršu, brūkleņu un melleņu stādījumus, neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;
    - 12.7.3. neparedzēt brūģētus celiņus un citas būves;
13. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” teritorijai:
  - 13.1. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa (kāpu vaļņu) norakšana vai uzberšana;
  - 13.2. nav pieļaujama apbūves izvietošana.
14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
  - 14.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā;
  - 14.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 14.3. nodrošināt papildus koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
  - 14.4. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
  - 14.5. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu;
  - 14.6. koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam;
15. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 15.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
  - 15.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 15.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes telpas:
    - 15.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;



- 15.3.2. 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.
16. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
- 16.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 16.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 16.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
17. Citi noteikumi:
- 17.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 17.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- 17.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 17.1.3. 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;
- 17.1.4. 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.
- 17.2. piekļūšana zemes vienībai no 17.līnijas. Iebrauktuve precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
- 17.3. 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;
- 17.4. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
- 17.4.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
- 17.4.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 17.5. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka :
- 17.5.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 17.5.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 17.6. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KARTĪBA

18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.



19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.