



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 Saulgriežu ielā 5, 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 (8DzS)

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, ziemas dārzs;
 - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 7.6. stāvvietā;
 - 7.7. sarga ēka.
8. Apbūves parametri:
 - 8.1. apbūves blīvums – 20 %;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 52 %;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
 - 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 Saulgriežu ielas sarkanajām līnijām;
 - 9.2. apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - 9.3. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas. 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 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 9.4.2. 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.
 - 9.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
 - 9.5. šo noteikumu 9.4. punktā minēto attālumu un grafiskās daļas materiālā „Teritorijas plānotajā (atļautajā) izmantošana” noteikto apbūves līniju 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.
 - 9.6. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m².
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.
11. Žogi:
- 11.1. žogu izbūve:
 - 11.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienību 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. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana ietver šādus pasākumus:



- 12.1. teritorijas drenāžu, ja nepieciešams;
 - 12.2. ūdensobjekta krasta nostiprinājuma būvju būvniecību un citus krasta nostiprināšanas pasākumus;
 - 12.3. hidrotehnisku būvju izbūvi;
 - 12.4. ielas vai piebraucamā ceļa izbūvi;
 - 12.5. inženierkomunikāciju izbūvi;
 - 12.6. citus pasākumus, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
13. Prasības teritorijas 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. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 13.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
14. Citi noteikumi:
- 14.1. piekļūšana zemesgabalam risināma no Saulgriežu ielas. Iebrauktuves precizējas turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 14.2. 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;
 - 14.3. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
 - 14.3.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
 - 14.3.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 14.4. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka:
 - 14.4.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 14.4.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 14.5. jaunbūvēm, ja tiek plānots veidot cokolstāvu vai pagrabstāvu, pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Gadījumā, 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 m³ un izvešanas vietu.
 - 14.6. 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).



14.7. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3.DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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