

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā 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, Dzintaru prospektā 17” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas 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. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
6. 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 JAUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ (6JDz)

7. Atļautā izmantošana – savrupmāja;
  - 7.1. viena dzīvokļa māja;
  - 7.2. divu dzīvokļu māja;
  - 7.3. dvīņu māja.
8. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka;
  - 8.1. pirts;
  - 8.2. garāža;
  - 8.3. nojume;
  - 8.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
  - 8.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
  - 8.6. stāvvietas.
9. Apbūves parametri:
  - 9.1. apbūves blīvums – 30 %;



- 9.2. apbūves intensitāte – 78 %;
  - 9.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 45 %;
  - 9.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;
  - 9.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi.
10. Zemes vienību veidošana:
- 10.1. atbilstoši grafiskam materiālam – Zemes ierīcības projekts;
  - 10.2. nav pieļaujama zemesgabalu turpmāka sadalīšana.
11. Transportlīdzekļu novietnes - katrai māsaimniecībai maksimālais atklāto, pastāvīgo autostāvvietu skaits – 3.
12. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 12.1. būvlaide tiek noteikta 3 metru attālumā no Mālpils ielas un Dzintaru prospekta sarkanajām līnijām;
  - 12.2. apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
  - 12.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
    - 12.3.1. 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;
    - 12.3.2. 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.
    - 12.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
  - 12.4. šo noteikumu 12.3. punktā minēto attālumu un 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.
  - 12.5. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m<sup>2</sup>.
13. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam :
- 13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
  - 13.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
  - 13.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm ap lapu un skujkokiem to vainagu projekcijas platībā;
  - 13.4. krasta kāpu aizsargjoslā aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi. izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams atļautās izmantošanas veikšanai saskaņā ar šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām;
  - 13.5. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus un Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem.

14. Žogi:

14.1. žogu izbūve:

- 14.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienību robežas;
- 14.1.2. ielas pusē līdz Mālpils ielas un Dzintaru prospekta rekonstrukcijai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju, pēc Mālpils ielas un Dzintaru prospekta rekonstrukcijas – pa ielas sarkano līniju;

14.2. žogu augstums un caurredzamība:

- 14.2.1. 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;
- 14.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 14.2.3. 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;
- 14.2.4. žogu cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
- 14.2.5. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.

15. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 15.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
- 15.2. inženierkomunikāciju izbūve;
- 15.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
  - 15.3.1. pirms pazemes būves vai pagrabstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus;
  - 15.3.2. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, būvprojekta paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā;

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. 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;
- 17.3. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
  - 17.3.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
  - 17.3.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 17.4. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka :
  - 17.4.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
  - 17.4.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
- 17.5. zemesgabalu lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3.DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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.