

## 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, Rīgas iela 41” 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. 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. Lietotie termini:
  - 6.1. apbūves blīvums - zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrētā apbūve atļauta, izteikta procentos;
  - 6.2. apbūves intensitāte – būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos;
  - 6.3. apbūves laukums - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārējo virsmas projekcija, ietverot arī uz kolonnām izvietotas būves daļas, laukumu zem caurbrauktuvēm, laukumu zem lieveņiem, nojumēm, terasēm, ārējām kāpnēm, kā arī jebkuras par 1.3 m lielākas virszemes būves pārkares projekcijas laukumu uz zemes;
  - 6.4. atļautā izmantošana – šajos noteikumos un detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi;
  - 6.5. brīvā zaļā teritorija – zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, kā arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos;
  - 6.6. būvlaide - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, piemēram, upes krasta, līdz tuvākajai virszemes būvei;
  - 6.7. būves augstums – vertikālais attālums pie būves sienas vai konstrukcijas pamata no vidējā zemes līmeņa būves ielas pusē līdz tās augstākajam punktam;



- 6.8. jumta izbūve – telpas, kas izbūvētas ēkā ar slīpo jumtu virs tās augšējā stāva. Kā jumta izbūvi klasificē telpas, kuru platība nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības. Telpas platībā ieskaita to daļu, kurā griestu augstums ir vismaz 1,6 m;
- 6.9. jumta stāvs – savietotā (plakanā) jumta līmenī izbūvētas telpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājumu jumtu, un kuru platība nepārsniedz 66% no zem tā esošā stāva platības;
- 6.10. pagrabstāvs – zem ēkas vai būves pirmā stāva izbūvēta telpa (vai tās daļa), kuras pārseguma augšējā atzīme atrodas mazāk kā 1m virs zemes līmeņa;
- 6.11. pazemes būve – būve, kurai nav virszemes stāvu un kuras jumta augstākais punkts atrodas mazāk kā 1m virs zemes līmeņa;
- 6.12. stāvu kopplatība (apbūves parametru aprēķinam) - būves visu virszemes stāvu, ieskaitot cokola stāvu, jumta stāvu vai jumta izbūvi, platību summa;
- 6.13. stāvu skaits - ēkas visu virszemes stāvu skaits, ietverot cokola stāvu un jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jumta izbūvi stāvu skaita aprēķinā definē kā pusstāvu (0,5 stāvi);

## **2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN SABIEDRISKĀS APBŪVES TERITORIJĀ (5SA2)**

7. Atļautā izmantošana:
  - 6.1. kūrorta objekts;
  - 6.2. viesnīca
  - 6.3. veselības aprūpes objekts;
  - 6.4. sabiedriskās ēdināšanas objekts;
7. Palīgizmantošana - nedzīvojamo māju palīgēkas:
  - 7.1. garāžas;
  - 7.2. nojumes;
  - 7.3. laukumi;
  - 7.4. pacēlāji;
  - 7.5. u.c. ēkas un būves, kuras nepieciešamas objekta darbības nodrošināšanai.
8. Maksimālais apbūves blīvums – 30 %.
9. Maksimālā apbūves intensitāte – 105 %.
10. Minimālā brīvā teritorija – 40 %.
11. Apbūves augstums un stāvu skaits – 15 metri/ 3,5 stāvi
12. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 12.1. būvlaide – 3 metru attālumā no ielas sarkanajām līnijām;
  - 12.2. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu;
  - 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 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
    - 12.3.2. 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;
    - 12.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;



- 12.4. šo noteikumu 12.3. 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.
13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 13.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām;
- 13.2. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
- 13.3. inženierkomunikāciju izbūve;
- 13.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
- 13.4.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
- 13.4.2. 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.
14. Žogi.
- 14.1. zemesgabalu drīkst iežogot:
- 14.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 14.1.2. ielas puse – pa ielas sarkano līniju.;
- 14.1.3. dienvidu un rietumu pusē pa ielu sarkanajām līnijām;
- 14.2. žogu augstums un caurredzamība:
- 14.2.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 metriem un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90% pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 metriem.
- 14.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujam izbūvēt blīvums un līdz 1,8 metriem augstus;
- 14.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 14.2.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
- 14.3. žogus ap sabiedriskiem un darījumu objektiem izvietot tā, lai netiktu slēgta pieeja publiskajām ēkām un telpām.
15. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
- 15.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 15.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 15.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
16. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam :



- 16.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
  - 16.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
  - 16.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm ap skujkokiem to vainagu projekcijas platībā;
  - 16.4. 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.
17. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
- 17.1. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 17.2. Veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā;
  - 17.3. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
  - 17.4. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.
18. Piekļūšanas nosacījumi:
- 18.1. galvenā piekļūšana zemesgabalam no Rīgas ielas, pakārtotā – Saules ielas. Iebrauktuves precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā;
  - 18.2. izstrādājot būvprojektu teritorijā jāparedz īpaši pasākumi (arī īpašs aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanā cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. To veic, labiekārtojot teritorijas un laukumus, aprīkojot ceļus un ielas, nodrošinot iekļūšanu būvē, pārvietošanos un izkļūšanu no tās.
  - 18.3. ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.
19. Citi noteikumi:
- 19.1. 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;
  - 19.2. jaunbūvi vai esošās apbūves pārbūve plānojama, nodrošinot tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu, apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem iekļaujoties vēsturiskās apbūves kontekstā
  - 19.3. zemesgabala lietošanas mērķis:
    - 19.3.1. komercdarbības objektu apbūve – 0801;
    - 19.3.2. sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme – 0901.

### 3.REALIZĀCIJAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI

20. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstādes īstenotāju.
21. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes un vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam “Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu”.
22. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.