

## 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, Kāpu ielā 97” 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. Noteikumos lietoti šādi 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 ārsienu ārējās 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. apbūves līnija – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, līdz tuvākajai virszemes būvei;
  - 6.5. 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;
  - 6.6. brīvā zaļā teritorija – zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, ka arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos;
  - 6.7. būvlaide - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, piemēram, upes krasta, līdz tuvākajai virszemes būvei;

## 2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOLĀ (9DzK)

7. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
  - 7.1. viena dzīvokļa māja;
  - 7.2. divu dzīvokļu māja;
  - 7.3. vasarnīca.
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 mājsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
  - 8.6. saimniecības ēka;
  - 8.7. stāvvietā;
  - 8.8. sarga ēka.
9. Apbūves rādītāji:
  - 9.1. apbūves blīvums – 12%;
  - 9.2. apbūves intensitāte – 31 %;
  - 9.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
  - 9.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
  - 9.5. maksimālais stāvu skaits – 2,5 stāvi.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 10.1. būvlaide 3m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
  - 10.2. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide, atbilstoši grafiskajam materiālam – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Būves izvietojamas tādā attālumā no Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot šajā zonā;
  - 10.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas un meža saglabāšanas iespējas;
  - 10.4. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā.
  - 10.5. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m<sup>2</sup>.
10. Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits - 2 autostāvvietas uz vienu mājsaimniecību.
11. Žogu izbūve:
  - 11.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 11.2. ielas pusē līdz Kāpu ielas un Dzimtenes ielas rekonstrukcijai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju, pēc ielu rekonstrukcijas – pa ielas sarkano līniju;
  - 11.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās,

- kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 11.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
12. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 12.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
- 12.2. inženierkomunikāciju izbūve;
- 12.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
- 12.3.1. 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;
- 12.3.2. 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.
13. Prasības teritoriju 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. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
14. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
- 14.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 14.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 14.3. nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi- atbalstsienu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana utml. ;
- 14.4. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu;
15. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
- 15.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 15.2. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem;
- 15.3. apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;
- 15.4. labiekārtojuma elementi ārpus Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides – 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;
- 15.5. meža zemes teritorijā:

- 15.5.1. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
- 15.5.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;
- 15.6. būvdarbu laikā nodrošināt koku aizsardzības pasākumu monitoringu.
16. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides teritorijām:
  - 16.1. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzberšana;
  - 16.2. nav pieļaujama apbūves izvietošana, izņemot labiekārtojuma elementa „lapene” izvietošana teritorijas daļā, kur saglabājušies pamati. Lapenes izmēri nedrīkst pārsniegt esošo pamatu izmērus. Lapene plānojama bez pagrabstāva;
  - 16.3. veicama krūmu stāvu retināšana – kļavu izciršana;
  - 16.4. antropogēnās slodzes samazināšanai, Rīgas jūras līča piekrastes būvlaidē pieļaujama koka konstrukciju celiņu, laipu izbūve, saglabājot dabisko zemsedzi un neparedzot priežu izciršanu;
17. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
  - 17.1. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
  - 17.2. plānot kompleksu koku un biotopa aizsardzību, izbūvējot nepārvietojamu koka žoga h 2 m, kas nodalītu būvdarbu zonu no meža biotopa un saglabājamiem kokiem. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams. Žoga izbūve nodrošinās īpaši aizsargājama biotopa aizsardzību, kāpu zemsedzes aizsardzību un mežā saglabājamo koku aizsardzību. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgružu un būvtehnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas;
  - 17.3. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
  - 17.4. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.
18. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
  - 18.1. veicot esošās ēkas pārbūvi (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;
  - 18.2. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
    - 18.2.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
      - 18.2.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
      - 18.2.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
      - 18.2.1.3. 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;

- 18.2.1.4. 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;
  - 18.2.2. veicot esošās kultūrvēsturiskās dzīvojamās ēkas pārbūvi:
    - 18.2.2.1. saglabāt 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;
    - 18.2.2.2. saglabājami tās apjoma elementi, jumta forma, fasāžu elementi un apdare;
  - 18.2.3. jaunās būves projektējamas kontekstā ar zemesgabalā esošo vēsturisko apbūvi.
19. Citi noteikumi:
- 19.1. piekļūšana zemes vienībai no Kāpu ielas. Iebrauktuve precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
  - 19.2. 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;
  - 19.3. ja nepieciešama meža zemes atmežošana, zem plānotās lapenes esošo pamatu vietā, tā veicama atbilstoši Latvijas Republikas Meža likumam, Aizsargjoslu likumam, kā arī citu normatīvo aktu prasībām.
  - 19.4. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
    - 19.4.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
    - 19.4.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
  - 19.5. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka :
    - 19.5.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
    - 19.5.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
  - 19.6. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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