

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabaliem Zvārtas ielā 27, Jūrmalā un Zvārtas ielā 27A, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) 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.

## 2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23)

6. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
7. Apbūves rādītāji:
  - 7.1. apbūves blīvums – 20%
  - 7.2. apbūves intensitāte – 40%;
  - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
  - 7.4. maksimālais apbūves augstums – 10 metri;
  - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
  - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
  - 7.7. ja zemesgabala Zvārtas ielā 27, Jūrmalā attīstība notiek bez zemes robežu pārkārtošanas, tad, tā kā zemes vienības esošā platība ir mazāka par 800m<sup>2</sup>, pieļaujama ir esošās apbūves pārbūve, pārbūves rezultātā pieļaujams palielināt ēkas apbūves apjomu par 20% un nepārsniedzot šajos noteikumos noteikto apbūves blīvumu.
8. Piekļūšana zemesgabaliem risināma no Zvārtas ielas, iebrauktuves ir precizējamas būvprojektā.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 9.1. būvlaide -3 metri no ielu sarkanajām līnijām;
  - 9.2. ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums atbilstoši vēsturiskās apbūves raksturam, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
  - 9.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
    - 9.3.1. 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 normatīvu aktu prasības;
    - 9.3.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
    - 9.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
  - 9.4. šo noteikumu 9.3. punktā minēto attālumu 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;
  - 9.5. jaunbūvējamās ēkas vai ēkas pārbūvei ar apjomu palielināšanu jaunā apjoma augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, 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.
10. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 10.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām;
  - 10.2. piebraucamā ceļa izbūve;
  - 10.3. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 10.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
    - 10.4.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
    - 10.4.2. 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.
11. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
  - 11.1. ēkas, bet, ja nepieciešams - arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
  - 11.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
  - 11.3. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu

- un transporta piekļūšanas iespējas.
12. Prasības reljefa , augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam :
    - 12.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
    - 12.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
    - 12.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
    - 12.4. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Jūrmalai raksturīgos koku stādījumus un piekrastes ainavai piemērotas augu sugas.
  13. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
    - 13.1. vecot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
    - 13.2. veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā;
    - 13.3. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
  14. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
    - 14.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
      - 14.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);
      - 14.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
      - 14.1.3. 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;
      - 14.1.4. 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;
  15. Citi noteikumi:
    - 15.1. apbūve plānojama bez pagrabstāva vai pazemes telpām;
    - 15.2. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidojam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
    - 15.3. ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas , nepalielinot neatbilstību apbūves noteikumiem;
    - 15.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
    - 15.5. ķīmiskajā aizsargioslā ap ūdens ņemšanas vietām paredzētās darbības realizēšanai ir jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;
    - 15.6. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.



### **3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

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