

## 2.DAĻA. 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 grozījumu zemesgabalam Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā 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 tas nav pagarināts.

### 2. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

#### SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (DzS7)

6. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
7. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;
8. Vasarnīcu apbūve (11002).
9. Dzīvojamo māju palīgbūve - pirts, garāža, laivu novietne, nojume, siltumnīca, šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai), segta autostāvvietā, ziemas dārzs, brīvstāvošs pagrabs ar kopējo platību līdz 40 m<sup>2</sup>, apsardzes ēka u.c. ēkas un būves, kuras nav klasificējamas kā dzīvojamās ēkas,

kurās nav dzīvojamo telpu (pastāvīgai vai sezonas rakstura dzīvošanai), kuras ir funkcionāli pakārtotas zemes vienībā esošai dzīvojamai ēkai un nav augstākas par 1,5 stāvu.

10. Apbūves parametri:

10.1. apbūves blīvums – 15%;

10.2. apbūves intensitāte – 39%;

10.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 60%;

10.4. maksimālais apbūves augstums – 2,5 stāvi, 12 metri;

10.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamo māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

11. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

12. Būvju izvietojums zemes vienībā.

12.1. Būvlaide - atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā izmantošana”;

12.2. Jaunbūves novietne projektējama zemesgabala dziļumā, kontekstā ar kvartālā esošās vēsturiskās apbūves plānojuma principiem;

12.3. Ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus, un ieteicamās ēku novietnes, pēc iespējas saglabājot ainaviski vērtīgos kokus;

12.4. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir šāda - savrupmājai vai diviņu mājas pusei – 800m<sup>2</sup>.

12.5. Ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, ņemot vērā šādas prasības:

12.5.1. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību;

12.5.2. 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 3m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;

12.5.3. 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;

12.5.4. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m.

12.6. Ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 12.5. 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.

12.7. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

13.1. piebraucamā ceļa izbūve;

13.2. inženierkomunikāciju izbūve;

- 13.3. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām.
14. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
  - 14.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
  - 14.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
  - 14.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
15. Žogi.
  - 15.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.
  - 15.2. Žogu izbūvē:
    - 15.2.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
    - 15.2.2. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu.
    - 15.2.3. žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.
  - 15.3. Žogu augstums un caurredzamība:
    - 15.3.1. žoga maksimālais augstums uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8m;
    - 15.3.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
    - 15.3.3. 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;
    - 15.3.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
  - 15.4. Žoga dizainu veido apkārtējā rajona raksturīgajā stilā.
16. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
  - 16.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un zemesgabala reljefu;
  - 16.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno;
  - 16.3. Zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
17. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
  - 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) apkārtņē (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. Jaunbūvi veidot kā mazstāvu apbūvi, un tās arhitektoniski telpiskajam risinājumam jāatbilst vēsturiskās apbūves raksturam un mērogam, izmantot tradicionālās, vēsturiskās apbūves jumta formu un segumu.
- 17.3. Paredzot ēkas ar kadastra Nr.13000075311001 pārvietošanu:
  - 17.3.1. paredzēt saglabāt tās pašreizējo orientāciju pret debess pusēm un zemesgabala robežām;
  - 17.3.2. primāri nodrošināma vēsturiskās dzīvojamās ēkas pārvietošana un atjaunošanu jaunajā vietā un tikai pēc tam veicama jaunbūves būvniecība;
- 17.4. Jāizstrādā dzīvojamās ēkas Kad.nr.13000075311001 pārvietošanas būvprojekts. Būvprojekta izstrādē paredzama ēkas arhitektoniskā risinājuma saglabāšana, balstoties uz būvprojekta sastāvā iekļautiem vai tam pievienotiem vēsturiskās ēkas uzmērījumiem.
- 17.5. Ēkas demontāžas gaitā, vēsturiskās būvkonstrukcijas, galdniecības izstrādājumi un citas detaļas, saglabājamās, remontējamas un iebūvējamās ēkā. Demontāžas gaitā jāveic fotofiksācija.
- 17.6. Demontāžas gaitā veicama ēkas detaļu un atkārtoti izmantojamo konstrukciju fiksēšana, dokumentēšana, un to saglabāšanas nodrošināšana līdz būvniecības darbiem jaunajā ēkas novietnē.
- 17.7. Atjaunojams ēkas vēsturiskais būvapjoms.
- 17.8. Ēkas fasāžu kompozīcija un detaļas veidojamās atbilstoši veiktajiem vēsturiskās ēkas uzmērījumiem, likvidējot laika gaitā radītos, ēkas apjomā un vidē nederīgos pārveidojumus.
- 17.9. Ēkas apdare paredzama atbilstoši vēsturiskajiem paraugiem.
- 17.10. Saglabājama ēkas jumta forma un konfigurācija, atbilstoši tās uzmērījumā fiksētajam, paredzot vēsturiski pamatotu jumta segumu.
- 17.11. Remontējami un atjaunojami ēkas vēsturiskie logi, logu slēgi un durvis. Neglābjami bojātu vai zudušu elementu vietā jauni izgatavojami atbilstoši saglabātajiem un uzmērītajiem vēsturiskajiem paraugiem, saglabājot vēsturisko dalījumu un proporcijas.
- 17.12. Jaunu logu un durvju izgatavošanā jāievēro sekojoši principi:
  - 17.12.1. ievērot vēsturisko profilējumu, funkcionālo un dekoratīvo detaļu materialitāti un izveidojumu. Ja jaunā loga stiklojumam tiek izmantota stikla pakete, lieto starplikas, atbilstoši loga dalījumam.
  - 17.12.2. ievērot oriģinālos logu vēršanās virzienus, un dubultlogiem (oderlogiem vai furterlogiem) – atstarpī starp vērtņēm, lai saglabātu logu vizuālo dziļumu. Stiklojuma iestrādāšanai izmantot tepi (var būt tradicionālā linellās tepe) vai tepei līdzīgu, matētu virsmu veidojošu materiālu. Vēsturisko logu kopiju iestiklošanā nelietot blīvēšanu ar silikonu.
  - 17.12.3. izmantojamas noturīgas un elpojošas krāsas. Metāla būvdetaļas ieteicams krāsot tradicionālā veidā – ar cinka mīniju un loga krāsu. Tradicionāli tiek krāsota arī

ķitējuma vieta.

- 17.12.4. saglabājams vēsturiskais logu bloku iestrādes dziļums un atbilstība ailas izmēriem.
- 17.13. Veidojot jaunus elementus un detaļas, to dizaina risinājums saskaņojams ar ēkas apjoma mērogu un fasāžu kompozīciju, dodot mūsdienīgu, kvalitatīvu pienesumu ēkas arhitektūrai.
- 17.14. Nav pieļaujama ventilācijas izvadu izbūve ēkas fasādēs un tehnisku iekārtu uzstādīšana uz ēkas jumta. Tehniskās iekārtas paredzēt iebūvēt ēkas apjomā.
- 17.15. Teritorijas labiekārtojuma priekšlikumu izstrādāt atbilstoši ēkas kultūrvēsturiskajai videi, izmantojot kultūrainavai raksturīgus labiekārtojuma elementus un materiālus.
18. Citi noteikumi.
- 18.1. Piekļūšana zemes vienībai no Krišjāņa Barona ielas un pēc Indrānu ielas izbūves, piekļūšana arī no Indrānu ielas. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākajā būvprojektēšanas gaitā.
- 18.2. Pieļaujams izbūvēt pagraba telpas zem savrupmājas pirmā stāva, pēc inženierģeoloģiskās izpētes veikšanas un hidroģeoloģiskā slēdzienā izvirzīto prasību ietveršanas būvprojektā.
- 18.3. 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.
- 18.4. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

19. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
20. Detālplānojuma īstenošana paredzēta kārtās:
  - 20.1. 1.kārtā realizējama esošās ēkas ar kadastra Nr.13000075311001 pārbūve ar novietnes maiņu, atbilstoši izstrādātajam ēkas pārvietošanas būvprojektam.
  - 20.2. 2.kārtā jaunā apjoma būvniecība.
21. Būvniecības 1.kārta – esošās ēkas pārbūve (rekonstrukcija un pārvietošana) realizējama un nododama ekspluatācijā pirms 2.kārtas būvniecības pabeigšanas (nodošanas ekspluatācijā).