

2. 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 „Zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 107” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
1. 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”.
2. 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. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
 - 6.1. 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 (DzS22)

7. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
8. Apbūves rādītāji:
 - 8.1. apbūves blīvums -12%
 - 8.2. apbūves intensitāte – 31%;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 70 %;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
 - 8.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
9. Piekļūšana zemesgabalam risināma no Kāpu ielas, iebrauktuve precizējama būvprojektā.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 10.1. būvlaide - 3m attālumā no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 10.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, ievērojot noteikto apbūves zonu.

- 10.3. būves izvietojamas tādā attālumā no aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot šajā zonā;
- 10.4. teritorijas ZA daļā, kas atrodas ārpus meža zemes un biotopa „Mežainas piejūras kāpas” pieļaujams izvietot labiekārtojuma infrastruktūru.
- 10.5. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā.
- 10.6. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m²;
11. Žogu izbūvē:
 - 11.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 11.2. ielas pusē 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 pagraba projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtnē esošajiem 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 m³ 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. meža zemes teritorijā:
 - 15.4.1. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
 - 15.4.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;
16. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un Krasta kāpu aizsargjoslā bez apbūves teritorijām:
 - 16.1. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzberšana;
 - 16.2. veicama krūmu stāvu retināšana;
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 žogu 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, būvgrižu un būvtechnikas 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. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 18.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 18.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 18.1.3. 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;
 - 18.1.4. 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 D4 kategorijas ielām, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.

- 18.2. ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski saskanīgām.
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. 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.