

## 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 zemesgabalam Jūrmalā, Teātra ielā 1 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, 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

#### JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJĀ (JC19)

6. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.
7. **Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**
  - 6.1. savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja;
  - 6.2. labiekārtota publiskā ārtelpa (24001);
7. **Apbūves parametri:**
  - 7.1. apbūves blīvums – 25%;
  - 7.2. apbūves intensitāte – 65%;
  - 7.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%;
  - 7.4. maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri;
  - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
  - 7.6. būves augstums ir vertikālais attālums pie būves sienas vai konstrukcijas pamata no

- zemes līmeņa būves ielas fasādē līdz tās augstākajam punktam, ja visai būvei ir vienāds stāvu skaits;
- 7.7. ja būve izvietota mainīga reljefa zemes gabalā, būves augstumu un stāvu skaitu mēra, sekojot reljefam, ar nosacījumu, ka jebkurā būves punktā tiek ievērots maksimāli atļautais apbūves augstums un stāvu skaits;
  - 7.8. 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;
8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 2.

#### **9. Būvju izvietojums zemes vienībā:**

- 9.1. ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves līniju, ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- 9.2. 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;
- 9.3. ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, 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 3m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo 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 m;
  - 9.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m.
- 9.4. ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 10.3.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. apbūves līniju drīkst precizēt, ja apbūve neietekmē reljefu, biotopa teritoriju un būves izvietojums tiek saskaņots ar blakus zemesgabala īpašnieku.
- 9.6. 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" prasības.

#### **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 hidroloģiskā 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 teritorijas inženiertehniskajai apgādei:**

- 11.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 11.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 11.3. plānojot elektroapgādes objektus 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 un neparedzēt kultivētu mauriņu veidošanu ap priedēm;
- 12.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
- 12.5. zemesgabala daļā, kurā ir konstatēts aizsargājams meža biotops "Mežainas piejūras kāpas", neplānot negatīvas ietekmes biotopā, saglabāt mežu un raksturīgo meža zemsedzi, neradot ietekmes uz biotopu – neizbraukāt zemsedzi, nenovietot pagaidu būves, neizstaigāt, nenorakt kāpu, neplānot svešzemju sugu stādīšanu un zālāju ierīkošanu, veikt regulāru invazīvo sugu ierobežošanu;
- 12.6. kāpas nogāzes stiprināšanai saglabājams esošais apaugums un jāparedz jauni priežu stādījumi, paredzot kāpu nostiprinošas konstrukcijas no dabiskiem materiāliem.
- 12.7. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt:
  - 12.7.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
  - 12.7.2. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;
  - 12.7.3. vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 12.8. pielietot Jūrmalai raksturīgos lielo koku stādījumus (piemēram, parastā priede *Pinus sylvestris*) un piekrastes ainavai piemērotas augu sugas;
- 12.9. veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās un biotopa teritorijā;
- 12.10. paredzēt gar priekškāpu esošā mūra žoga pārvietošanu pa zemesgabala robežām. Demontējot žogu, būvbedre jāaizber ar smilšu materiālu, lai mazinātu smilšu aizpūšanaos un noskalošanās risku, bezveģētācijas laukumus ieteicams apstādīt ar ekspansīvām, piejūras biotopiem raksturīgām augu sugām- slotiņu ciesu, kārkliem.

**13. Prasības koku saglabāšanai 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. Žogi.**

- 14.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām,
- 14.2. Žogu augstums un caurredzamība:
  - 14.2.1. 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 1,8 m;

- 14.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 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. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.
- 14.4. Žoga dizainu veido apkārtējā rajona raksturīgajā stilā.

### **15. Pieklūšanas nosacījumi:**

- 15.1. Autotransporta un gājēju pieklūšana zemesgabalam plānota no Teātra ielas. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā.
- 15.2. Izstrādājot ielas pārbūves projektu jāparedz īpaši pasākumi (arī īpašs aprīkojums) pieejamas vides nodrošināšanā cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, jo Teātra iela vienlaicīgi tiek izmantota arī kā gājēju izeja uz pludmali.
- 15.3. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

### **16. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:**

- 16.1. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
  - 16.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtņē (aprēķina teritorijā);
  - 16.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
  - 16.1.3. 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;
- 16.2. 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.
- 16.3. Vēsturiskās apbūves ārējā veidola un telpiskā izveidojuma saglabāšanas nodrošināšanai skata punktos no Teātra ielas un pludmales, būvprojekta sastāvā iekļaujama plānotā objekta vizualizācija, tās izvērtēšanai kultūrvēsturiskās vides aizsardzības kontekstā un prasībām kultūras mantojuma saglabāšanai.

### **17. Zemesgabala lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve– 0601.**

## **3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA**

18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.
20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.