

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojamas 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, Mirdzas ielā 31” 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.

## 2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS3)

6. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
  - 6.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;
  - 6.2. vasarnīcu apbūve (11002).
7. Apbūves rādītāji:
  - 7.1. apbūves blīvums – 12%;
  - 7.2. apbūves intensitāte – 31%;
  - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63%;
  - 7.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
  - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
  - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 9.1. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2;
  - 9.2. būvlaide 3m no ielu sarkanajām līnijām;

- 9.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas;
- 9.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
  - 9.4.1. 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;
  - 9.4.2. 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;
  - 9.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
- 9.5. šo noteikumu 9.4. punktā minēto attālumu un apbūves līniju 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;
10. Žogu izbūvē:
  - 10.1. vispārējā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 10.2. ielas pusē – pa ielu sarkano līniju;
  - 10.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
  - 10.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 11.1. piebraucamā ceļa/iebrauktuviu izbūve;
  - 11.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 11.3. teritorijas drenāžas izbūve, ja nepieciešams;
  - 11.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
12. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
  - 12.1. veicot būvdarbus vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
  - 12.2. augsnes virskārtu pēc būvdarbu pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
  - 12.3. neplānot zemes līmeņa izmaiņas vairāk par 10 cm esošo koku sakņu rajonā;
  - 12.4. zemes vienībās, kur ir meža zeme aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzu; zemes vienības neapbūvētajā daļā saglabā priežu meža biotopu.
13. Koku aizsardzības, teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
  - 13.1. būvdarbu laikā jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
  - 13.2. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;



- 13.3. veicot būvdarbus, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 13.4. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
  - 13.5. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu;
  - 13.6. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem.
14. Citi noteikumi:
- 14.1. 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;
  - 14.2. iebrauktuves zemesgabalā risināmas turpmākajā projektēšanas gaitā;
  - 14.3. meža zemes atmežojamās platības, apbūves izvietojumam, teritorijas labiekārtojumam un inženierkomunikāciju izbūvei, nosakāmas turpmākajā projektēšanas gaitā un veicama atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai;
  - 14.4. zemesgabalu lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;

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

15. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.