

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Vispārīgie noteikumi

1. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, 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”, zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS23), Vietējas nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā, Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, ķīmiskā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietu.
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 šī termiņa izbeigšanās, ja tas nav pagarināts.
6. Detālplānojuma teritorija



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS23)

1. Vispārējā informācija:

1.1. 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.

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

2.1. Vasarnīcu apbūve (11002).

2.2. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

3. Teritorijas papildizmantošanas veidi:

3.1. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts.

3.2. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams.

3.3. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

3.4. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4. Apbūves parametri:

1.tab. Zemesgabala bilances pieļaujamie, esošie un plānotie rādītāji

Nr. p.k.	Parametrs	TIAN dati	Esošā situācija zemesgabalā	Plānotā apbūve
1.	Funkcionālais zonējums	DzS23 ¹ (Savrupmāju apbūves teritorija)	neatbilst	atbilst
2.	Maksimālais apbūves blīvums	15 % vai TIAN 7.3. noteiktā atruna ²	16.8% (288.6m ²)	16.8% (288.1m ²)
3.	Apdares materiāli	Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari.	atbilst	atbilst
4.	4.1.23.4.p	Maksimālais apbūves augstums 10m	atbilst	atbilst
5.	8.p.	Dzīvojamās ēkas pieļaujamais stāvu skaits – 2	atbilst	atbilst
6.	3.28.1.p	Palīgēkas maksimālais augstums – 1.5 stāvi	atbilst	atbilst
7.	9. pielikuma 1. tabula	Apbūves intensitāte – 30%	atbilst	atbilst
8.	9. pielikuma 2. tabula	Minimālā brīvā zaļā teritorija dažāda augstuma apbūvē – 60%	atbilst	atbilst

4.1. Saskaņā ar TIAN 6. punktu, Teritorijas neatbilstoša izmantošana ir izmantošana, kas neatbilst Teritorijas plānojumā noteiktai atļautajai izmantošanai, bet ir likumīgi uzsākta līdz Teritorijas plānojuma spēkā stāšanās brīdim, tas ir, vienā no šādiem gadījumiem:

- 4.1.1. ir izsniegts plānošanas un arhitektūras uzdevums, kuram nav beidzies derīguma termiņš;
- 4.1.2. ir akceptēts būvprojekts, kura akceptam nav beidzies derīguma termiņš;
- 4.1.3. ir spēkā esoša būvatļauja;
- 4.1.4. zemes vienībā atrodas ekspluatācijā nodotas būves;
- 4.1.5. notiek likumīga saimnieciska darbība.

4.2. Vienlaikus TIAN 7. punkts nosaka, ka nekustamā īpašuma Īpašnieks vai nomnieks ir tiesīgs turpināt neatbilstošu izmantošanu, bet jebkuru jaunu būvniecību un cita veida izmantošanu veic tā, lai nepalielinātu neatbilstību šo saistošo noteikumu prasībām.


¹ Teritorijas galvenie izmantošanas veidi - Vasarnīcu apbūve (11002) un Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

² TIAN 7.3. punkts - veic pārbūvi, atbilstoši likumīgi uzsāktajai teritorijas atļautajai izmantošanai, nepalielinot esošos būvju apjomus, gadījumos, kad esošā apbūve pārsniedz šajos noteikumos noteiktos apbūves parametrus

- 4.3. Detālplānojuma teritorijā ir atļauts saglabāt:
- 4.3.1. maksimālo apbūves blīvumu 16.8% normatīvā noteikto 15% vietā;
 - 4.3.2. saglabāt iedibināto būvlaidi;
 - 4.3.3. saglabāt esošo ēku izvietojumu.
- 4.4. Vispārīgās teritorijas prasības:
- 4.4.1. Apbūves blīvums 15% jaunas būvniecības gadījumā vai 16.8% atjaunojot/pārbūvējot esošo ēku apjomu.
 - 4.4.2. Apbūves intensitāte – 30%;
 - 4.4.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 60%;
 - 4.4.4. Maksimālais apbūves augstums – 10m;
 - 4.4.5. Maksimālais stāvu skaits dzīvojamai mājai – 2;
 - 4.4.6. Maksimālais stāvu skaits palīgēkai – 1.5;
- 4.5. Piekļūšana zemesgabalam no Brekšu ielas.
- 4.6. Būvlaide ne mazāk kā 3.0m no sarkanās līnijas vai Kaugurciemā raksturīgs ainaviski brīvs apbūves izvietojums;
- 4.7. Maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2;
5. Ēku arhitektoniskais noformējums:
- 5.1. Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu (arī mūrējuma imitācijas), apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē;
 - 5.2. Ēku jumtu iesegumiem izmanto apkārtnē raksturīgo jumta ieseguma materiālu vai iesegumu, kas materiāla, faktūras un krāsas ziņā pielīdzināms raksturīgajiem tradicionālajiem jumtiem;
 - 5.3. Pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās aizliegts izvietot un izmantot būvju vietā kravas konteinerus;
 - 5.4. Vēsturisko fona apbūvi veidojošu būvju kategorijā ir ietvertas būves, kas veido Jūrmalas tradicionālo pilsēt būvniecisko struktūru. To izmantošanā ievēro šādas prasības:
 - 5.4.1. būves atļauts pārbūvēt, atjaunojot to vēsturisko arhitektūras kvalitāti, ja nepieciešams - nojaukt, to vietā ceļot jaunus, vidē iederīgus objektus;
 - 5.4.2. verandas aizliegts siltināt no ārpuses;
 - 5.4.3. lēmumu par to, vai būve ir nojauicama, pieņem, izvērtējot būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas materiālus un nojaukšanas ietekmi uz teritorijas

kultūrvēsturisko vidi.

5.5. TIAN 5. pielikuma 1.tab. noteikts un izstrādājot projekta dokumentāciju, ievērot:

<p>Vēsturiska fona apbūvi veidojoša būve (ēka)</p>		<p>Pārbūvējot, saglabā vismaz 20% no vēsturiskās substances. Veicot būvju pārbūvi vai atjaunošanu, saglabā būvju mērogu, apjoma proporcijas, apdares materiālu un dekora elementu stilistiku. Pieļaujamas būvju apjomu izmaiņas, jauni jumta logi un fasāžu pārveidošana, ja tas saistīts ar vides kvalitātes uzlabošanu un būves labāk iekļaujas ielas ainavā. Ēkām, kuras atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās, saglabā arī tradicionālos būvmateriālus.</p> <p>Lēmumu par būves nojaukšanu pieņem, pamatojoties uz būves arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas un nojaukšanas ietekmes uz teritorijas kultūrvēsturisko vidi izvērtējumu.</p>
--	---	--

6. Būvju izvietojums zemesgabalā:

6.1. Būvplaides – atbilstoši iedibinātajai būvplaidei un dabā esošo ēku izvietojumam. Skat. grafiskos materiālus “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;

6.2. Ēkas novietne – atbilstoši dabā esošajai novietnei.

6.3. Maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2 (ne mazāk kā 800m² uz vienu dzīvojamo māju);

6.4. Ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka jaunbūvejamām ēkām, ņemot vērā šādas prasības:

6.4.1. 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 3m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;

6.4.2. Ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;

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

6.5. 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. 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.³

6.6. Veicot ēkas atjaunošanas/pārbūves darbus, saskaņā ar TIAN 7. punktu pieļaujams saglabāt esošo neatbilstību, bet paredzētie atjaunošanas/pārbūves darbi nedrīkst palielina neatbilstību atbilstoši šo saistošo noteikumu prasībām.

6.7. Tā kā zemesgabals atrodas vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, tad saskaņā ar TIAN 2468. punktu prasībām, lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

6.7.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);

6.7.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%.
Aprēķinā neietver palīgēkas;

6.7.3. 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;

6.7.4. 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.

6.8. Žogi:

6.8.1. vispārīgā gadījumā - uz zemes vienību robežas;

6.8.2. ielas pusē - pa ielas sarkano līniju vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;

6.8.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;

6.8.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.

6.9. Žoga augstums un caurredzamība:

6.9.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6m, bet žoga minimālā caurredzamība – 40% (starpstabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8m;

6.10. Žogu stilistika:

6.10.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;

³ TIAN 9. pielikuma 10.p

- 6.10.2. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;
- 6.10.3. valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā;
- 6.10.4. Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās aizliegts izvietot (izbūvēt) stieplu žogus ielas frontē.
- 6.10.5. Valsts un vietējās nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās gar ielas fronti pieļaujams veidot mūžzaļu dzīvžogu stādījumus, kuru augstums nepārsniedz 2,3m.
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 7.1. Projekta dokumentācijas nepieciešama Inženierizpēte būvniecības vajadzībām, ja tiek palielināta un/vai mainīta apbūves platība;
- 7.2. Ielas un ceļi: Piebraucamo ceļu izbūve no Brekšu ielas nodrošinot ūdens novadi un neapgrūtinot virsmas ūdens novadi no esošajām brauktuvēm. Ievērot piegulošās ielas nodalījuma joslas un apbūves līnijas. Pievadceļu īpašumam paredzēt, respektējot piegulošās ielas satiksmes organizāciju, tās parametrus un aprīkojumu, blakus esošo īpašumu nobrauktuvju novietojumu un tehniskos parametrus, nodrošināt redzamības brīvlaukus pievadceļa robežās. Autostāvvietu paredz savas teritorijas robežās;
- 7.3. Inženierkomunikāciju izbūve:
- 7.3.1. Pieslēgums pie pilsētas ūdens un kanalizācijas tīkliem slēdzot līgumu ar SIA "Jūrmalas ūdens". Ūdensvada un kanalizācijas tīklu projektēšanu veic, ievērojot LBN 222-15 "ūdensapgādes būves" un LBN 223-15 "Kanalizācijas būves";
- 7.3.2. Meliorācija – netiek izvirzītas prasības;
- 7.3.3. Ielu apgaismojums – netiek izvirzītas prasības;
- 7.3.4. Iespējami gāzes vada pieslēgumi pie Brekšu ielā ierīkotā trasējuma ar spiedienu līdz 0.4 MPa, katram patērētājam pieslēgumu veidojot atsevišķi. Trasējuma un skapja izvietojums precizējams un saskaņojams būvprojekta izstrādes laikā pamatojoties uz tehniski ekonomiskiem risinājumiem;
- 7.3.5. Elektrības pieslēgums pie AS "Sadales tīkls" tīkliem. Trasējuma precizējums izstrādājot būvprojektu. Detalizēts ārējo elektrotīklu projektu izstrādāt tehniskā projekta stadijā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ielu sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem planēšanas darbiem. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu

tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

7.3.5.1. Ievērot, ka elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”.

7.3.5.2. Plānojuma teritorijā plānoto inženierkomunikāciju izvietojumam jāatbilst LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums”. Pie esošajiem un plānotajiem energoapgādes objektiem jānodrošina ērta piekļūšana AS „Sadales tīkls” personālam, autotransportam u. c. to tehnikai.

7.3.5.3. Ievērot prasības par elektrotīklu ekspluatāciju un drošību, kā arī prasības vides un cilvēku aizsardzībai, ko nosaka MK noteikumi Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” – 3.,8. – 11. punkts.

7.3.5.4. Ja nepieciešama esošo elektroietaišu pārvietošana, tad paredzēt to pārvešanu atbilstoši spēkā esošajiem likumiem, noteikumiem u. c. normatīvajiem aktiem. Lai saņemtu tehniskos noteikumus, jāiesniedz pieteikums elektroietaišu pārvietošanai.

7.3.5.5. Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS “Sadales tīkls” notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”. Ievērot prasību, ko nosaka Enerģētikas likuma 19., 191, 23. un 24. pants.;

7.3.5.6.

7.3.6. Visi būvprojekti SIA Tet elektronisko sakaru tīklu tuvumā ir saskaņojami ar SIA Tet, bet gadījumā, ja nepieciešami esošo sakaru tīklu pārvietošanas darbi, ir pieprasāmi tehniskie noteikumi un tīkla pārvietošana veicama par elektroniskā sakaru tīkla pārvietošanas ierosinātāja līdzekļiem.

7.3.6.1. Teritorijas plānojumā, paredzot izbūvēt jaunas ielas un ceļus, ieplānot elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas vai sakaru kabeļu izvietojumu ārpus ielu un ceļu brauktuves;

7.3.6.2. Teritorijas aizsargjoslas plānā jābūt atzīmētām elektronisko sakaru tīklu un objektu aizsargjoslām;

7.3.6.3. Privātiem elektronisko sakaru tīkliem, kurus paredzēts pieslēgt SIA Tet vai jebkuram citam publiskajam elektronisko sakaru tīklam, jāatbilst Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas apstiprinātajiem „Noteikumiem par privātā

elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanu publiskajam elektronisko sakaru tīklam” (SPRK 22.09.2010. Padomes sēdes lēmums Nr.1/16, protokols Nr. 34, 10.p), kuros norādīta privātā elektronisko sakaru tīkla pieslēgšanas kārtība.

7.3.6.4. Ja ar privātā tīkla īpašnieku noslēgts līgums „Par elektronisko sakaru tīkla robežu”, tad iekšējie telpu un teritoriju elektronisko sakaru tīklu izbūves darbi jāveic ēkas vai teritorijas īpašniekam vai valdītājam saskaņā ar šo noslēgto robežlīgumu.

7.3.6.5. Uzņēmumos un sabiedriskās ēkās jānodrošina atsevišķa telpa elektronisko sakaru tīkla iekārtām, atsevišķā gadījumā arī līniju ievadiem.

7.3.6.6. Privātie un publiskie elektronisko sakaru tīkli jāierīko un jāizbūvē atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātajiem «Elektronisko sakaru tīklu ierīkošanas, būvniecības un uzraudzības kārtība» (MK noteikumi Nr.501) un „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 262-15 ”Elektronisko sakaru tīkli” (MK noteikumi Nr.328).

8. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

Projektējot perspektīvās ēku un būvju novietnes, kā arī veicot būvdarbus, maksimāli saglabājami teritorijā augošie veselie un augtspējīgie koki. Saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 16. marta noteikumu Nr. 264 “Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 2. pielikumu, detālplānojuma teritorijā un tās tuvākajā teritorijā nav konstatēti dižkoki.

Būvprojekta sastāvā iekļaut teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu ar jauniem lielo koku stādījumiem (Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošie noteikumi Nr. 42, 2438. punkts – Pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām);

Veicot būvdarbus teritorijā ievērojami pasākumi esošo koku stumbru aizsardzībai:

8.1. jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5m augstiem un 25mm bieziem dēļu vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;

8.2. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas salīdzinājumā ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10cm;

8.3. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);

8.4. vietās, kur transporta kustības organizēšana nav iespējama bez koku sakņu zonas šķērsošanas, ierīkot koka vai metāla (atkarībā no slodzes) pagaidu laipas;

- 8.5. veicot būvdarbus, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā.
 - 8.6. Neplānot augsnes uzbēršanu vairāk par 10cm
 - 8.7. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai.
 - 8.8. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu
 - 8.9. Saskaņā ar Valsts Vides dienesta 2020. gada 18. jūnija saņemto “Paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums Nr.RI20SI0047” secināts, ka Dienests, izvērtējot iesniegto dokumentāciju, apsvērumus, secina, ka ietekmes uz vidi novērtējums dzīvojamās mājas, palīgēkas un žoga pārbūvei nav nepieciešams, jo minētajai darbībai nav paredzama nozīmīga un kompleksa ietekme uz vidi un iespējamās ietekmes ir identificētas ietekmes uz vidi sākotnējā izvērtējuma ietvaros.
9. Tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
- 9.1. Pirms pazemes būves vai pagrabstāva projektēšanas veikt hidroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtējo teritoriju, kā arī saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus;
 - 9.2. Ja būvi 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 izvešanu, pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būvi nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecināšu dokumentu
10. Citi noteikumi:
- 10.1. Teritorijā saglabā vēsturisko pilsētbūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu.
 - 10.2. Teritorijā aizliegts grozīt esošās ielu sarkanās līnijas.
 - 10.3. Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari
 - 10.4. Iebraukšanu paredz no Brekšu ielas puses. Risinājums precizējams būvprojekta izstrādes laikā.
 - 10.5. Vides pieejamības prasības netiek izvirzītas.
 - 10.6. Pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes Attīstības pārvaldes Vides nodaļa, 02.12.2019 Nr. 4.3.-17/14 izdotajiem tehniskajiem noteikumiem, Lielrīgas reģionālajai vides

pārvaldei tika pieprasīti tehniskie noteikumi ar Nr. RI20TN0220, kurā noteikts:

- 10.6.1. Būvdarbus organizēt, maksimāli saglabājot kāpas dabisko struktūru. Atjaunot zemsedzi būvniecības darbu laikā ietekmētajā teritorijā;
- 10.6.2. Objektu pieslēgt pie Jūrmalas pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem.
- 10.7. Vienlaikus saņemts arī Lielrīgas reģionālajai vides pārvaldes "Paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums Nr.RI20SI0047" ēkām ar kad. Nr. 13000191504001, 13000191504002, 13000191504003 ir šāds:
 - 10.7.1. Tā kā paredzētā darbība tiks veikta pilsētas teritorijā, tai skaitā atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, un tā tiks saskaņota ar attiecīgo Valsts vides dienesta reģionālo vides pārvaldi, paredzētā darbība krasta kāpu aizsargjoslā ir pieļaujama atbilstoši Aizsargjoslu likuma 36.panta otrās daļas 1.punkta c)apakšpunktā noteiktajam izņēmuma gadījumam.
 - 10.7.2. Pēc visas dokumentācijas izvērtēšanas Dienests secināja, ka paredzētā darbība ir atļautā teritorijas izmantošana konkrētajā vietā, kā arī teritorija ir jau antropogēni ietekmēta un tai nav paredzama būtiska negatīva ietekme uz vidi.
 - 10.7.3. Tāpat tika konstatēts, ka teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, tajā nav konstatētas īpaši aizsargājamas sugu dzīvotnes, mikroliegumi, to buferzonas un īpaši aizsargājami biotopi, tuvākā īpaši aizsargājamā dabas teritorija (Natura 2000) dabas liegums Ķemeru Nacionālais parks atrodas aptuveni 1,16 km attālumā no Nekustamā īpašuma un īpaši aizsargājams biotops Mežainas piejūras kāpas atrodas aptuveni 143 m attālumā, līdz ar to ietekme uz šīm teritorijām nav būtiska.
 - 10.7.4. Objektam ir plānots pieslēgties Jūrmalas pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem, nav sagaidāms, ka plānotā darbība negatīvi ietekmēs Jūrmalas pilsētas ūdensgūtnes.
 - 10.7.5. Ņemot vērā iepriekš minēto, Dienesta ieskatā paredzētai darbībai nav piemērojams ietekmes uz vidi novērtējums, jo ietekmes ir identificētas sākotnējā izvērtējuma ietvarā un paredzētā darbība kopumā neradīs būtiskas ietekmes uz vidi.
- 10.8. Veicot pārējo ēku pārbūve, nojaukšanas vai jaunas ēkas būvniecību, saņemt Lielrīgas reģionālās pārvaldes Tehniskos noteikumu un sākotnējo novērtējumu uz vidi veicamajām darbībām.

Detālplānojuma realizācijas kārtība

11. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību

un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

12. Zemesgabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.