

## 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 125” 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. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
4. 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)

5. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 5.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
  - 5.2. vasarnīcu apbūve (11002).
6. Teritorijas papildizmantošanas veids – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
7. Apbūves rādītāji:
  - 7.1. apbūves blīvums -12 %;
  - 7.2. apbūves intensitāte – 24 %;
  - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
  - 7.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 11 metri;
  - 7.5. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgbūvei – 6 metri
  - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi;

- 7.7. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
8. Pieklūšana zemesgabalam risināma no Kāpu ielas, iebrauktuve precizējama būvprojektā.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 9.1. būvlaide atbilstoši grafiskajam materiālam “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
  - 9.2. minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
    - 9.2.1. 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;
    - 9.2.2. 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;
    - 9.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
  - 9.3. šo noteikumu 9.2. punktā minēto attālumu un apbūves līnijas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
  - 9.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu un ievērojot noteikto apbūves zonu;
  - 9.5. palīgēkas nedrīkst atrasties priekšpagalmā;
10. Žogu izbūvē:
  - 10.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 10.2. pa ielas sarkano līniju;
  - 10.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
  - 10.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 11.1. piebraucamā ceļa izbūve;
  - 11.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 11.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
    - 11.3.1. pirms cokolstāva, pagrabstāva vai pazemes būves 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;

11.3.2. 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. Ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemesgabala, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m<sup>3</sup> un izvešanas vietu, kā arī to ka nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būves nodot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinājumu dokumentu.

12. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:

12.1. 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;

12.2. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

13. Reljefa un augsnes aizsardzība:

13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

13.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai.

14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:

14.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskaiti koki;

14.2. 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;

14.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;

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

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

14.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

15. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

15.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:

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

- 15.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 15.1.3. 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;
- 15.1.4. 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.
- 15.2. veicot dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000160302001 pārbūvi, saglabājamās ēkas apjoma ārējais veidols un arhitektoniskās vērtības, ieskaitot konstruktīvo (koka arhitektūra) un detaļu risinājumu. Jauna apjoma izbūve pieļaujama aiz vēsturiskā apjoma;
- 15.3. veicot dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000160302001 pārbūvi, tās jaunie apjomi samērojami ar kvartālā esošo apbūvi, respektējot un nemazinot vēsturiskās apbūves arhitektoniskās vērtības, saglabājot apbūves kvartālam raksturīgo apbūves mērogu un apjoma proporcijas, jumta ģeometriju, teritorijas reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības.

#### 16. Citi noteikumi:

- 16.1. 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;
- 16.2. pieļaujama garāžas un tehnisko telpu izbūve pagrabstāvā, zem esošās apbūves, cokolstāvā vai pazemes būvē, izmantojot esošās zemesgabala reljefa iespējas. Iebraukšana garāžā risināma no Kāpu ielas brauktuves līmenī. Ja tiek paredzēta pazemes būves izbūve, tad pārsegums virs pazemes būves, iebrauktuves daļas pie ēkas, veidojams kā reljefa elements - atklāta terase, kas telpiski nodala pazemes būves /cokola veidojumu no vēsturiskās ēkas fasādes risinājuma.
- 16.3. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus. Neplānot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemsedzes augus.
- 16.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

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

17. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”.
18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.