

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Nekustamā īpašuma Bolderājas ielā 18, kadastra apzīmējums 13000011007, Jūrmalā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir 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 precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. 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. JAUKTĀ CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC3)

4. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 4.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
  - 4.2. vasarnīcu apbūve (11002).
5. Apbūves rādītāji:
  - 5.1. apbūves blīvums -25 %;
  - 5.2. maksimālā apbūves intensitāte – 50%. Pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves apbūves intensitāte – 65%;
  - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
  - 5.4. maksimālais apbūves augstums – 10 metri. Pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves apbūves augstums 12 metri.
  - 5.5. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgbūvei – 1.5 stāvs;
  - 5.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi. Pēc centralizēto ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūves stāvu skaits dzīvojamai ēkai 2,5 stāvi.
  - 5.7. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
6. Pieklūšana zemesgabaliem risināma no Bolderājas ielas, iebrauktuves precizējamas būvprojektā.
7. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 7.1. būvlaide - 3 m attālumā no Bolderājas ielas sarkanajām līnijām;

- 7.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu, maksimāli saglabājot ainaviski vērtīgos kokus.
8. Žogu izbūvē:
  - 8.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 8.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju;
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
  - 9.1. piebraucamā ceļa izbūve;
  - 9.2. apbūvei nepieciešamā inženierkomunikāciju izbūve;
  - 9.3. teritorijas uzbēršana;
  - 9.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
    - 9.4.1. pirms pagraba 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;
    - 9.4.2. 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. 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.
10. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
  - 10.1. veicot ēku būvniecību, pagalmu tīklus izbūvēt tā, lai perspektīvā varētu pieslēgties centralizētai sadzīves notekūdeņu sistēmai un centralizētai ūdens apgādes sistēmai pēc to izbūves;
  - 10.2. perspektīvos elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
  - 10.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas;
  - 10.4. jauni lokāli ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli, tai sk. attīrīto notekūdeņu infiltrācijas lauki izvietojami ārpus applūstošās teritorijas.
11. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai:
  - 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

- 11.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
  - 11.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
  - 11.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
12. Koku aizsardzības pasākumi būvdarbu laikā:
- 12.1. būvdarbu laikā jānodrošina koku stumbru aizsardzība ar 3-4 m augstiem 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;
  - 12.2. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
  - 12.3. veicot būvdarbus, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
  - 12.4. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu;
  - 12.5. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
  - 12.6. pēc būvdarbu pabeigšanas jāveic koku vainagu sakopšana.
13. Prasības meža zemes teritorijai:
- 13.1. veicot ēku un inženierbūvju būvniecību mežā, atmežo zemes vienības platību, kas nepieciešama būvdarbu veikšanai un būves ekspluatācijai.
  - 13.2. meža zemes teritorijā, kuru nav plānots atmežot, saglabājama meža biotopam raksturīgā zemsedze, to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām.
14. Citi noteikumi:
- 14.1. pēc zemesgabala sadalīšanas veicama atkārtota meža inventarizācija;
  - 14.2. ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas;
  - 14.3. grafiskajā daļā uzrādīto "Plūda riska teritorija" robežu atļauts precizēt būvprojektā un būvi izvietojot ārpus applūstošās teritorijas;
  - 14.4. zemesgabala 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.
16. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.