

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

## 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 Atbalss ielā 14A, Jūrmalā (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
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. TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

4. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
5. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu Detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt pa kārtām tādā apjomā, kas nodrošina apbūves vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:
  - 5.1. nepieciešamo inženierizpētes darbu veikšana – ģeodēziskā un topogrāfiskā izpēte, ģeotehniskā izpēte;
  - 5.2. inženierkomunikāciju izbūve, ciktāl tā nepieciešama konkrētās apbūves kārtas nodrošināšanai;
  - 5.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai apbūves teritorijā, kas nosakāmi būvniecības ieceres dokumentācijā;
  - 5.4. meliorācijas sistēmas izbūve (ja nepieciešams);
  - 5.5. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai.

## 3. ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANAS KĀRTĪBA

6. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju, ja tas nav pretrunā ar teritorijas attīstības plānošanu un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasībām, ir atļauts veikt, izstrādājot zemes ierīcības projektu.

#### 4. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS15)

##### Zemes vienības no Nr. 1 līdz Nr. 8

7. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 7.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;
  - 7.2. vasarnīcu apbūve (11002).
8. Apbūves rādītāji:
  - 8.1. maksimālais apbūves blīvums - 25%;
  - 8.2. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi ar jumta izbūvi vai jumta stāvu;
  - 8.3. maksimālais stāvu skaits dzīvojamo māju palīgbūvei – 1 stāvs ar jumta izbūvi vai jumta stāvu;
  - 8.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri;
  - 8.5. maksimālais apbūves augstums dzīvojamo māju palīgbūvei – 6 metri;
  - 8.6. apbūves intensitāte – 65%;
  - 8.7. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %.
9. Minimālā jaunveidojamā zemesgabala platība - 1200m<sup>2</sup>.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 10.1. būvlaide 3 metru attālumā no ielu sarkanajām līnijām;
  - 10.2.apbūves līnija:
    - 10.2.1. no kaimiņu zemes vienības - 4 metri;
    - 10.2.2.šo noteikumu 10.2.1. 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;
    - 10.2.3.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.
  - 10.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums;
  - 10.4. minimālās platības zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800 m<sup>2</sup>.
11. Žogi:
  - 11.1.žogus izbūvē:
    - 11.1.1.vispārīgā gadījumā - uz zemes vienības robežas;
    - 11.1.2.pa ielas sarkano līniju;
    - 11.1.3.zemes vienību stūros ielu krustojumos - pa redzamības trīsstūra līniju;
    - 11.1.4.tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;

- 11.1.5.tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
- 11.2.žogu stilistika:
- 11.2.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;
- 11.2.2. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā.
12. Prasības tehniskiem risinājumiem hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja apbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
- 12.1. pirms pagraba vai cokolstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģoģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģoģisko režīmu;
- 12.2.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.
13. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
- 13.1.teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību, ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
- 13.2.plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
14. Citi noteikumi:
- 14.1.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;
- 14.2.būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;
- 14.3.ēkām viena zemesgabala ietvaros jābūt arhitektoniski saskanīgām;
- 14.4.zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- 14.5.maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

## **5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

### **Zemes vienība Nr. 9**

15. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
- 15.1.transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi;
- 15.2.inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
16. Zemesgabala lietošanas mērķis – 1101 – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.
17. Ielas sarkano līniju platums 10 metri.

18. Ielas brauktuves minimālais platums 6 metri. Transporta un gājēju kustības organizācijai ielai Detālplānojuma teritorijā nosaka dzīvojamās zonas statusu, kur priekšroka ir gājējiem un velosipēdistiem, ielai ir pielietojami atbilstoši Ceļu satiksmes noteikumiem noteikti marķējumi un veicami pasākumi auto satiksmes kustības ātruma samazināšanai.
19. Ielas sarkanajās līnijās ir izvietojama brauktuve, kas izmantojama visa veida transporta līdzekļiem un gājējiem, un inženiertīkli.

#### **6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

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