

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 30. maija saistošajiem noteikumiem Nr. 25 "Grozījumi Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajos noteikumos Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu"" teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabaliem Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
2. Apbūves noteikumos ir iekļautas atsauces uz nosacījumu sagatavošanas laikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja līdz detālplānojuma īstenošanas uzsākšanai vai tās laikā kāds no detālplānojumā minētajiem normatīvajiem aktiem ir zaudējis spēku, jāpiemēro atbilstošais spēkā esošais normatīvais akts.

## 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS22)

3. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
  - 3.1. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas, vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu;
  - 3.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
4. Teritorijas papildizmantošanas veids – labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
5. Apbūves rādītāji:
  - 5.1. apbūves blīvums -12 %;
  - 5.2. apbūves intensitāte – 31 %;
  - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
  - 5.4. apbūves augstums – 12 metri;
  - 5.5. maksimālais stāvu skaits– 3 stāvi, kur 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības.
6. Pieklūšanas nosacījumi pieklūšana risināma no Kāpu ielas, iebrauktuves precizējamās turpmākajā būvniecības procesā;
7. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 7.1. ievērot grafiskās daļas "Teritorijas plānotā izmantošana bez zemesgabala apvienošanas" un "Teritorijas plānotā izmantošana ar zemesgabalu apvienošanu" noteikto apbūves izvietojuma zonu;
  - 7.2. vispārējā 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.
  - 7.3. jaunbūvējamās būves izvieto ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja ir saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka rakstveida saskaņojums un netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības ugunsdrošības, higiēnas un insolācijas jomā;
  - 7.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
  - 7.5. būves izvietojamas tādā attālumā no aizsargājamā biotopa 2180 „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot šajā zonā. Ja būvniecības darbi notiek aizsargājamā biotopa 2180 “Mežainās piejūras kāpa” un meža zemes teritorijas tuvumā, tad šo teritorijas daļu nožogo, izbūvējot nepārvietojamu žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu.
8. Žogu izbūvē:
- 8.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 8.2. pa ielas sarkano līniju;
  - 8.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
  - 8.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 9.1. piebraucamā ceļa izbūve;
  - 9.2. inženierkomunikāciju izbūve;
  - 9.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
    - 9.3.1. 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;
    - 9.3.2. 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;

9.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

10. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:

10.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;

10.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;

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

11. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:

11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu. Vietās, kur nepieciešama kāpu nostiprināšana, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā atbalstsienas, palisādes ierīkošana, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koku un „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.*;

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

11.3. meža zemes teritorijā saglabāt esošo meža zemsedzi un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām. Neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;

11.4. meža zemes teritorijā nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzbēršana;

11.5. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;

11.6. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

11.6.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;

11.6.2. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības;

11.6.3. apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamās mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;

11.6.4. labiekārtojuma elementi – celiņi, takas, skulptūras, vides mākslas objekti, strūklakas, nožogojumi, lapenes, pergolas, augu konteineri, atbalsta sienas, soli, atkritumu tvertnes, apgaismes ķermeņi u.c. dizaina elementi, bērnu rotaļu ierīces;

11.6.5. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

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

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

- 12.2. 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;
  - 12.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
  - 12.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
  - 12.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
  - 12.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.
13. Citi noteikumi:
- 13.1. esošās ēkas un būves drīkst pārbūvēt, paplašināt vai atjaunot, ievērojot noteikumus, ka jebkura ēkas vai citas būves pārbūve, paplašināšana vai atjaunošana atbildīs visām Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
  - 13.2. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

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

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