

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

## 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 „Zemesgabalam Jūrmalā, 18. līnija 1” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.

## 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS13)

3. Teritorijas galvenie 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. Apbūves rādītāji:
  - 4.1. maksimālais apbūves blīvums -20 %;
  - 4.2. maksimālā apbūves intensitāte –40%;
  - 4.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55%;
  - 4.4. maksimālais apbūves augstums:
    - 4.4.1. ēkām ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un 1300 004 2002 002 – saglabājams esošais augstums;
    - 4.4.2. plānotai piebūvei pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un palīgēkām – 5 m;
  - 4.5. maksimālais stāvu skaits:
    - 4.5.1. ēkām ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un 1300 004 2002 002 – saglabājams esošais stāvu skaits;

- 4.5.2. plānotai piebūvei pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 un palīgēkām – 1 stāvs.
5. Pieklūšana zemesgabalam saglabājama no 18. līnijas.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 6.1. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu un ievērojot noteikto apbūves izvietojuma zonu;
- 6.2. 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;
- 6.3. jaunbūvējamās būves izvieta 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. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
- 7.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 7.2. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem.
8. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
- 8.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- 8.2. 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;
- 8.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 8.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
- 8.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
- 8.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

9. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
  - 9.1. veicot būvniecību ievērojamas Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumā noteiktās prasības Kultūras mantojuma saglabāšanai;
  - 9.2. pie ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 2002 001 pieļaujams integrēt piebūvi, kuras augstums nepārsniedz 5 metrus un vienu stāvu;
  - 9.3. integrējamās piebūves būvaprjoms samērojams ar vēsturiskās apbūves mērogu, respektējot arhitektoniskās vērtības, teritorijas reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības.
10. Zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

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

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