

## **2. DAĻA - ZEMESGABALAM JŪRMALĀ, KAUGURCIEMA IELĀ 48 PROJEKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

### **2.1. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI**

Šie apbūves nosacījumi attiecas uz detālplānojuma teritoriju — zemesgabalu Jūrmalā, Kaugurciema ielā. 48 ar kadastra Nr.1300 019 1601 un detalizē Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadalā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās prasības detālplānojuma teritorijā.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos ir noteiktas prasības detālplānojuma teritorijas plānotajai (atļautajai) izmantošanai saskaņā ar GRAFISKO DAĻU.

## 1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

### 1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS21)

1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
2. Atļautā izmantošana:
  - 2.1. 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.
  - 2.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
3. Palīgizmantošana:
  - 3.1. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi.
  - 3.2. 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.
  - 3.3. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
  - 3.4. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesu mājas. Šī palīgizmantošana tiks realizēta visā zemesgabalā
4. Zemesgabala apbūves rādītāji:
  - 4.1. Maksimālais apbūves blīvums - 12%;
  - 4.2. Maksimālā apbūves intensitāte - 31%;
  - 4.3. Minimālā brīvā (zaļā) teritorija - 63%;
  - 4.4. Maksimālais ēkas augstums / stāvu skaits - 10m / 2 stāvi.
5. Citi noteikumi:
  - 5.1. Kaugurciemā jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari.
  - 5.2. Papildizmantošanas veidus - sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi un viesu mājas, atļauts piemērot tikai Kaugurciema teritorijā. Šī palīgizmantošana tiks piemērota visā detālplānojuma teritorijā.
  - 5.3. Nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma izstrādes teritorijā un piekļautās platībās.
  - 5.4. Nav pieļaujamas reljefa izmaiņas ārpus būvju zonas.
  - 5.5. Jāparedz rīcības koku saglabāšanai un aizsardzībai, t.sk. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā
  - 5.6. Jāievēro Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 25. janvāra saistošo noteikumu Nr. 2, kuros veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2024. gada 30. maijā saistošajiem noteikumiem Nr. 25 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” Teritorijas izmantošanas un apbūves

noteikumu 5. pielikuma prasības, t.sk., ja tiek plānots veidot cokolstāvu vai pagrabstāvu, pirms tās, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Gadījumā, 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 zemes īpašuma, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšnes, smilts vai citu dabas resursu) daudzumu m<sup>3</sup> (kubikmetros) un izvešanas vietu. Par veiktajām darbībām ar dabas resursu, nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālajā vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būvi nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecināšu dokumentu.

- 5.7. Meliorācijas sistēmas atjaunošanas, pārbūves vai jaunas sistēmas projektēšanā piesaistāms sertificēts un būvniecības informācijas sistēmā reģistrēts meliorācijas sistēmu projektēšanas būvspeciālists, kurš izvērtē esošo meliorācijas sistēmu tehnisko stāvokli un atbilstību plānotajai apbūvei, kā arī izstrādā plānotās meliorācijas sistēmas izvietojuma shēmu.
- 5.8. Paredzot esošas meliorācijas sistēmas atjaunošanu, pārbūvi vai jaunas meliorācijas sistēmas izbūvi, būvniecības informācijas sistēmā pieprasāmi "Jūrmalas pašvaldības TN inženierbūvēm."
- 5.9. Nedrīkst veikt maģistrālā novadgrāvja un tā aizsargjoslas likvidāciju zemesgabalā.
- 5.10. Konkrētās apbūves izvietojuma vietas un arhitektoniskais risinājums nosakāmas ēku un būvju tehnisko projektu ietvaros, ņemot vērā detālplānojuma grafiskās daļas plānā "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana" noteikto apbūves zonu.
- 5.11. Augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, piemēram, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem. To augstumu nosaka būvprojektā.
- 5.12. Būvprojekta sastāvā ir jābūt vertikālā plānojuma zīmējumam.
- 5.13. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.

## 1.2. Būvlaide

1. Veicot apbūvi Baltijas jūras un Rīgas līča krasta kāpu aizsargjoslā ievēro Baltijas jūras un Rīgas jūras līča jūras aizsardzības aizsargjoslu, atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartē „Aizsargjoslas un citi apgrūtinājumi” norādītajai
2. Būvlaide - Kaugurciema vēsturiskajā daļā ēku izvietojums ir 6m un vairāk no sarkanās līnijas.

## 1.3. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām

1. Apbūves līnija nosaka minimāli attālumu no apbūves līdz kaimiņa vienības robežai.
2. Apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiāli - Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.
3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.

## 1.4. Aizsargjoslas un izmantošanas aprobežojumi

1. Aizsargjoslas noteiktas saskaņā ar
2. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:
  - 2.1. Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti

- 2.2. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli, kas noteikts normatīvajos aktos par jūrlietu pārvaldi un jūras drošību, – bāka;
- 2.3. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā ap kultūras pieminekli pilsētās;
- 2.4. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija;
- 2.5. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības teritorijā.
3. Eksploatācijas aizsargjoslas:
  - 3.1. gar ielām:
    - 3.1.1. Kaugurciema ielas sarkanās līnijas, saskaņā ar Grafisko daļu — Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas 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 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.
    - 3.1.2. būvlaide — 6m no Kaugurciema ielas sarkanās līnijas;
4. Gar elektronisko sakaru tīkliem:
  - 4.1. gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas elektronisko sakaru tīkla līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no elektronisko sakaru tīkla līnijas ass vai kabeļu kanalizācijas caurules ārējās malas;
  - 4.2. ap virszemes un pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamiem pastiprināšanas un reģenerācijas punktiem, kabeļu sadales skapjiem un kastēm ar ieraktu pamatni vai skapjiem un kastēm kas uzstādītas uz atsevišķas pamatnes, kabeļu kanalizācijas akām un optisko kabeļu uzdevām gruntī zemes gabals un gaisa telpa elektronisko sakaru tīkla līnijas augstumā, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metru attālumā no pastiprināšanas punkta, kabeļu sadales skapja vai kastes, kabeļu kanalizācijas akas un optisko kabeļu uzdevas ārējās malas;
  - 4.3. ap elektronisko sakaru iekārtu ārējiem skapjiem un konteineriem zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā no elektronisko sakaru iekārtu skapja vai konteineru nožogojuma (norobežojuma) vai tālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
5. Gar elektriskajiem tīkliem:
  - 5.1. aizsargjosla ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju - pilsētās un ciemos zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas abpus līnijai ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 2,5 metru attālumā no līnijas ass;
  - 5.2. aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacītas vertikālas virsmas kabeļu līnijas katrā pusē 1 metra attālumā no kabeļu līnijas ass;
  - 5.3. elektrisko tīklu sadales iekārtām, fīderu punktiem, transformatoru apakšstacijām - zemes gabals un gaisa telpa 1 metra attālumā katrā pusē no šo iekārtu nožogojuma vai to visvairāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.
6. Aizsargjoslas ap meliorācijas būvēm un ierīcēm:
  - 6.1. stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija dabiskā ūdenstecē ap ūdens ņemšanas vietu;
  - 6.2. eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdeņu valsts monitoringa posteni un dziļurbumu;
  - 6.3. Maģistrālās meliorācijas grāvja izvada aizsargjosla. Meliorācijas grāvju sistēma nr. 13;
7. Aizsargjoslas ap ģeodēziskā tīkla punktiem:
  - 7.1. aizsargjosla ap poligonometrijas punktu 5 metru rādiusā no ģeodēziskā punkta centra;

8. Citi apgrūtinājumi:
  - 8.1. ūdensvada aizsargjosla;
  - 8.2. pašteces kanalizācijas vada aizsargjosla;
  - 8.3. ģeodēziskā tīkla punktu aizsargjosla.
9. Aizsargjoslu pārklāšanās:
  - 9.1. Gadījumos, kad vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, spēkā ir stingrākās prasības un lielākais minimālais platums. Visu veidu rīcība šajās vietās jāaskaņo ieinteresētajām institūcijām.
10. Aprobežojumi aizsargjoslās:
  - 10.1. Vispārīgos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka normatīvie akti, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
  - 10.2. Īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus aizsargjoslās nosaka Aizsargjoslu likums. Īpašuma tiesību aprobežojumi, ja aizsargjosla atrodas uz īpašumā esoša zemes gabala, ierakstāmi zemesgrāmatā likumā noteiktajā kārtībā.
  - 10.3. Aizsargjoslu uzturēšana un to stāvokļa kontrole veicama Aizsargjoslu likumā noteiktajā kārtībā.

## 2. VIDES PIEEJAMĪBAS NOSACĪJUMI:

Detālpārplānojumos un būvniecības iecerēs izstrādā tādus risinājumus, kas nodrošina iespēju jebkuram cilvēkam neatkarīgi no vecuma un fiziskām spējām brīvi un patstāvīgi piekļūt un pārvietoties vidē atbilstoši ārtelpas, būves vai telpas funkcijai.

### 2.1. Piekļūšanas noteikumi

1. Zemes vienībai nodrošināma piekļūšana, izbūvējot piebraucamos ceļus ar pieslēgumiem no Kaugurciema ielas. Piebrauktuves precizējamas, izstrādājot ēku tehnisko projektu.
2. Tehniskā projekta izstrādes ietvaros pievedceļu īpašumam paredzēt respektējot piegulošo ielu satiksmes organizāciju, to parametrus un aprīkojumu, blakus esošo īpašumu nobrauktuvi novietojumu un tehniskos parametrus, nodrošināt redzamības brīvlaukus pievedceļa pievienojuma robežās.
3. Fiziskai vai juridiskai personai, ierīkojot kādu ēku vai citu būvi, ir pienākums nodrošināt piebraukšanu līdz pilsētas ielai vai vietējai ielai no zemesgabala, kurā nodomāts izvietot minēto ēku vai citu būvi, vai, kur šī būve atrodas un piebraukšana nav nodrošināta.
4. Apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
5. Visā apbūves teritorijā jāparedz:
  - 5.1. piebrauktuves ikvienai ēkai un īslaicīgās izmantošanas autostāvvietām ar joslas platumu vismaz 4,5m, nodrošinot piekļuvi apmeklētājiem un operatīvajam transportam, t.sk. ugunsdzēsības un glābšanas tehnikai;
  - 5.2. iebrauktuves un izbrauktuves, to skaitu un izvietojumu precizējot turpmākās projektēšanas gaitā;
  - 5.3. piebrauktuves pie atkritumu konteineru novietnēm;
  - 5.4. pilsētas inženierkomunikāciju pārvietošanu ārpus apbūves teritorijas un to izvietojumu ielu sarkanajās līnijās, vienlaicīgi nodrošinot ērtu piekļūšanu un ekspluatāciju.
6. Ielu pieslēgumu parametrus un izvietojumu precizē turpmākajā projektēšanas gaitā.
7. Ietves minimālais augstums pie ielas braucamās daļas ir no 0,08m līdz 0,15m, atbilstoši projektam. Gājēju pārejās, kā arī velosipēdu ceļu pārejās ietves apmales veido vienā līmenī ar ielas segumu.
8. Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļas augstumu ne lielāku par 2,5 cm.
9. Ietves minimālais platums ir 1,5m, izņemot sarežģītus rekonstrukcijas apstākļus, kad ietves platumu var samazināt līdz 1m.
10. Ielu un piebrauktuvi, kā arī laukumu un ietvju klātnes jāiekļauj ar cietu segumu.

11. Ielu un ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objektā būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar Inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem.

## 2.2. Auto novietņu nodrošinājums

1. Vietās, kur vietējo apstākļu un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, izvietojot pazemes būves, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums.
2. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.
3. Minimālo autostāvvietu skaitu tūrisma un atpūtas iestādēm nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu vietējos normatīvus:
  - 3.1. Viesu nams - 1 autostāvvietu uz trim numuriem.
4. Nozīmīgiem publiskiem objektiem ar lielu apmeklētāju skaitu nepieciešamās transportlīdzekļu vietas nosaka konkrētās situācijas, arī transporta plūsmu analīzes rezultātā.

## 3. APBŪVES NOSACĪJUMI

1. Plānotajiem apjomiem jārespektē vēsturiskās apbūves mērogi un apjoma proporcijas. Nav pieļaujama slēgta apbūve. Atbilstoši TIAN 2443. punktam ēkas maksimālo būvapjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku būvapjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā) un ēkas būvapjomu aprēķina pa virszemes būves vai tās daļas ārējo kontūru (virsmu), līdz ar ko ēkas būvapjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas būvapjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvei būvapjoms tiek noteikts izstrādājot būvniecības ieceres dokumentāciju, Kuras ietvaros ir jāizstrādā vides telpiskā analīze, kas pamato projektējamās ēkas būvapjoma atbilstību vēsturiskas apbūves mērogam.
2. Veicot būvniecību pilsētībūvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijās maksimāli saglabā kultūrvēsturisko vidi:
  - 2.1. vēsturiski nozīmīgo plānojuma sistēmu, ko veido ielu un laukumu tīkls, kvartālu struktūra;
  - 2.2. apbūves mērogu, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: kvartāla vidējais apbūves blīvums, zemes vienību frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi;
  - 2.3. apbūves raksturu, ko nosaka konkrētam apbūves fragmentam raksturīgu autentisku apbūves raksturlielumu kopums: apbūves blīvums, apbūves augstums un stāvu skaits, fasādes frontes garums un attālums starp ēkām, ēku apjomu proporcijas, jumtu ģeometrija, fasāžu ritms un dominējošie jeb raksturīgie apdares materiāli;
  - 2.4. raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs, dabas elementi, apstādījumi un labiekārtojums;
  - 2.5. labiekārtojuma elementus, mazās arhitektūras formas (vides raksturam atbilstoši žogi, vārti, celiņi, kāpnes, atbalsta sienas, baseini, strūklakas, lapenes un citi ārtelpas elementi).
3. Teritorijā saglabā vēsturisko pilsētībūvniecisko struktūru – ielu tīklu plānojumu.
4. Esošās apbūves paplašināšanu un jaunas apbūves izvietojumu Krasta kāpu aizsargjoslā izvērtē un nosaka detālplānojumā, apbūves zonas izvietojot ārpus īpaši aizsargājamo biotopu teritorijām un teritorijām ar izteiktu dabisku reljefu, ņemot vērā arī sekojošus nosacījumus:
  - 4.1. Esošo koku, zemsedzes un reljefa aizsardzībai nosaka buferzonu, ēku un inženierbūvju izvietojumu plānojot tādā attālumā, kas nodrošina to aizsardzību, veicot būvdarbus un ekspluatāciju;
  - 4.2. Maksimāli saglabājami dabas vides un ainavas elementi (kāpas vai to daļas ar vairāk vai mazāk izteiktu reljefu; koku grupas vai atsevišķi koki, prioritāri priedes un egles; lauces; dabas videi

raksturīgā veģetācija un zemesedze); 90.3. nepieciešamības gadījumā saglabājams vēsturiski izveidots labiekārtojums un tā elementi, kā lapenes, skatu laukumi, pastaigu takas ar soliņiem, spēļu laukumi u. tml.;

- 4.3. Krasta kāpu aizsargjoslā nav pieļaujama jauna apbūve un esošās apbūves paplašināšana teritorijās, kur pēc pazīmēm dabā vai izmaiņām ģeotelpiskās informācijas datos tiek konstatēta patvaļīga reljefa pārveidošana, dabiskās zemesedzes bojāšana vai koku izciršana.
- 4.4. Papildus šo noteikumu 90.punktā minētajiem nosacījumiem, pilsēt būvniecības pieminekļu teritorijās un to aizsardzības zonās Krasta kāpu aizsargjoslas teritorijā tiek saglabāta pilsēt būvniecības piemineklim un tā aizsardzības zonai raksturīgā dabas vide, īpašu vērību veltot kāpu un mežu joslai – neapbūvētai teritorijai ar kāpām raksturīgu reljefu, dabisko zemesdzi, veģetāciju, skujkokiem un citiem raksturīgiem ainavas elementiem, kuri veido Jūrmalas pilsētas kā unikālas Baltijas reģiona kūrorta vietas identitāti.
5. Teritorijā aizliegts grozīt esošās ielu sarkanās līnijas.
6. Atbilstoši spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk TIAN) punktiem 2439. un 2442., veicot būvniecību pilsēt būvniecības pieminekļu („Kauguru zvejniekiems” (valsts aizsardzības numurs Nr.6086)) teritorijās maksimāli saglabājama kultūrvēsturiskā vide, ievērojot konkrētās vēsturiskās vides arhitektoniski telpisko kontekstu – apbūves plānojuma principus, tās mērogu un raksturu, apjomu arhitektoniskos risinājumus un teritorijas labiekārtojumu. Konkrētie svarīgākie apbūves raksturlielumi esošās dzīvojamās ēkas pārbūvei / viesu nama izbūvei.
7. Ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā
8. Būvobjoma forma:
  - 8.1. atsevišķi, atdalīti būvobjomi;
  - 8.2. pieļaujama būvobjomu savstarpēja savienošana ar galerijām 1.stāva līmenī.
  - 8.3. 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, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
  - 8.4. Plānojamiem apjomiem ieteicams izvēlēties dalītu arhitektonisku risinājumu, lai jaunā apbūve harmoniski iekļautos apkārtējā kvartālā, neradot diskomforta sajūtu apkārtējiem iedzīvotājiem, pludmales viesiem. Mazo arhitektūras formu risināt saskaņā ar ēku apjomu. Precīzs ēku izvietojums un konfigurācija risināmi būvju tehniskā projekta ietvaros.
  - 8.5. Satelītantenu, ventilācijas sistēmu (gaisa kondicionieri) un citu tamlīdzīgu tehnisko iekārtu nedrīkst izvietot uz ēkas ielas fasādes, izņemot ja tie veidoti saskaņīgā dizainā ar ēkas arhitektūru un nepasliktina tās arhitektonisko veidolu;
9. Jumts:
  - 9.1. divslīps jumts;
  - 9.2. jumta slīpums no 15° līdz 40° leņķi pret zemes plakni;
  - 9.3. pieļaujama mansarda izbūve jumta telpā ar jumta būvēm.
  - 9.4. Ēku jumtu iesegumiem izmanto apkārtņē raksturīgo jumta ieseguma materiālu vai iesegumu, kas materiāla, faktūras un krāsas ziņā pielīdzināms raksturīgajiem tradicionālajiem jumtiem.
  - 9.5. Jumtu izbūvē tā, lai lietūsūdeņi neplūstu uz kaimiņu zemesgabaliem
10. Apdare:
  - 10.1. nav pieļaujams neapmests ķieģeļu mūrējums, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

- 10.2. jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari.
- 10.3. Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu (arī mūrējuma imitācijas), apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē.
- 10.4. Jaunu ēku fasādes apdarina ar koku. Atļauts veidot arī kombinētu koka un dekoratīvā apmetuma apdari. Dzīvojamās ēkas pārbūvē / viesu nama izbūvē īpaša vērtība pievēršama arī izmantojamajiem būvniecības materiāliem un tonālajam risinājumam, tos pieskaņojot apbūves kultūrvides raksturam, kā arī ievērojot TIAN punktus 92., 93. un 2446.-2448.
- 10.5. Ēku fasādes krāso, ievērojot šādas prasības:
  - 10.5.1. ēkas krāsojumu izvēlas atbilstoši arhitektūras stila īpatnībām, vēsturiskajām tradīcijām un apkārtējās apbūves raksturam;
  - 10.5.2. fasāžu pamatplakņu krāsošanai neizmanto tīrus toņus. Krāsu dizainu risina dabas toņu gammā. Spožus krāsu toņus atļauts izmantot detaļās un dekoru akcentos;
  - 10.5.3. aizliegts atšķirīgi krāsot ēkas fasādes fragmentu, ēkas daļu arhitektoniskā dalījuma robežās (cokols, cokolstāvs, pretugunsmūris u.c.) krāso vienā tonī;
  - 10.5.4. fasāžu krāsojumā izmanto krāsojamai virsmai piemērota sastāva un toņa intensitātes krāsas;

8. Atsevišķu šī detālplānojuma teritorijas daļu (zemes vienību vai zemes vienību daļu) apzaļumošanas un labiekārtojuma risinājumiem ir jābūt savstarpēji saistītiem.

9. Ārtelpas apzaļumošanai un labiekārtojumam būvprojekta ietvaros vai atsevišķi izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:

- 9.1. projektējamās teritorijas apstādījumu veidošanas koncepciju;
- 9.2. projektējamās teritorijas funkcionālo zonējumu;
- 9.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
- 9.4. apgaismojuma izvietojumu, izgaismošanas veida un gaismas ķermeņu dizaina risinājumus;
- 9.5. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamos kokus; 9.6. funkcionālu un dekoratīvu elementu izvietojumu un dizainu;
- 9.7. horizontālo un vertikālo piesaistes plānu.

10. Žoga izvietojums:

- 1.1. ielas pusē pa ielu sarkanajām līnijām vai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju;
- 1.2. uz zemes vienību robežas;
- 1.3. visus žogus ielas pusē viena kvartāla robežās - uz vienas līnijas;
- 1.4. zemes vienību stūros ielu krustojumos - pa redzamības trīsstūra līniju;
- 1.5. gar ūdenstilpēm un ūdenstecēm - pa tauvas joslām, izņemot Zvejniecības likumā noteiktos izņēmumus;
- 1.6. tā, lai nenorobežotu ar žogiem pieeju jūrai, saglabājot gājējiem iespēju brīvi pārvietoties tauvas joslā un pludmalē;
- 1.7. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 1.8. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
- 1.9. jūras pusē saskaņā ar grafisko materiālu — „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
- 1.10. starp īpašumiem Kaugurciema ielā 48 un Kaugurciema ielā 47 pa zemesgabala robežām.

2. Starp zemesgabaliem žogus būvē īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Zemesgabala īpašnieks ceļ un uztur žogu gar ielas malu. Priekšējā līdz ielai ejošā sētas puse jāceļ un jāizlabo tam namīpašniekam, kura nama priekšpusei sēta piekļaujas no labās puses, bet otra puse - viņa kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemesgabala ar seju pret ielu.
3. Žogu augstums un caurredzamība:
  - 3.1. Žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība – 30% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m. Būvžoga maksimālais augstums ir 2 m;
  - 3.2. uz zemes vienības robežas ar citu apbūvējamu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams). Žoga risinājumu un izvietojumu saskaņo ar blakus zemes vienības īpašnieku;
  - 3.3. ražošanas būvju teritoriju žoga maksimālais augstums ir 2,2 m. Ražošanas būvju teritoriju drīkst nožogot arī ar blīvu (necaurredzamu) žogu;
  - 3.4. žoga augstumu mēra no esošā vai plānotā ietves (zemes) līmeņa ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā atzīmi, no kuras mēra žoga augstumu, nosaka, kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
  - 3.5. žoga cokola maksimālais augstums ir 0,5 m.
4. Žogu stilistika:
  - 4.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēkas arhitektūru;
  - 4.2. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;
  - 4.3. valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā un materiālos, ievērojot 40% caurredzamību;
  - 4.4. žogus ap publiskām būvēm un to teritorijām izvieto tā, lai netiktu slēgta pieeja publiskām ēkām;
  - 4.5. žogiem ap iežogotām dabas teritorijām ir jābūt ar caurredzamību vismaz 80%
5. Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās aizliegts izvietot (izbūvēt) stieplu žogus ielas frontē.
6. Valsts un vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās gar ielas fronti pieļaujams veidot mūžzaļu dzīvžogu stādījumus, kuru augstums nepārsniedz 2,3m.
7. Zemes vienību aizliegts funkcionāli sadalīt, nožogojot atsevišķas tās daļas, izņemot publisko ēku saimnieciskos pagalmus.
8. Transportlīdzekļu novietnes atļauts iežogot, ja žogs nepārsniedz 1,50m augstumu un to veido kompleksā ar dzīvžogu.

#### **4. PRASĪBAS INŽENIERTEHNISKAJAM NODROŠINĀJUMAM**

1. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
2. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
3. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

#### **5. CITI NOSACĪJUMI**

##### **5.1. Ugunsdrošības prasības**

1. Ugunsdrošības attālumus starp ēkām nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Par attālumu starp ēkām uzskata attālumu starp ārsienām vai citām norobežojošām konstrukcijām. Ja ēku ārsienas konstrukcijām ir izvirzījumi no degošiem materiāliem lielāki par 1m, par ugunsdrošības attālumu tiek pieņemts attālums no šīm konstrukcijām.
2. Ēkas (būves) jāprojektē, jābūvē un jāekspluatē tā, lai iespējamā ugunsgrēka gadījumā nodrošinātu cilvēku evakuāciju, ugunsdzēsības un glābšanas dienesta apakšvienību personālsastāvs brīvi un pietiekami droši varētu piekļūt ugunsgrēka perēkļiem, nepieļautu ugunsgrēka izplatīšanos uz tuvumā esošajiem objektiem, arī tādā gadījumā, ja degošā ēka daļēji vai pilnīgi sagrūst.
3. Ugunsdzēsības ūdensapgādei ierīko ugunsdzēsības ūdens ņemšanas vietas vai ugunsdzēsības hidrانتus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

## 5.2. Atkritumu apsaimniekošana

1. Būvprojekta ģenerālplānā ietver dalīto atkritumu- konteineru laukumu izvietojuma risinājumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumiem Nr.26 (apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2023.gada 28.septembra lēmumu) un normatīvo aktu prasībām.

## 5.4. Zemesgabala lietošanas mērķis

1. Zemesgabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, izejot no izvēlētās atļautās izmantošanas, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:
  - 1.1. komercdarbības objektu apbūve — 0801;

## 6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA

1. Par detālplānojuma īstenošanas uzsākšanas dienu ir uzskatāma diena, kad stājies spēkā tās institūcijas lēmums par būvniecības ieceres akceptu atbilstoši noteiktajiem detālplānojuma īstenošanas nosacījumiem, kas pilda būvvaldes funkciju.
2. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās nepieciešams ierosināt būvniecību elektroniski iesniedzot būvniecības ieceres iesniegumu un vispārīgos būvnoteikumos un speciālajos būvnoteikumos paredzētos dokumentus Būvniecības informācijas sistēmā.
3. Detālplānojuma teritoriju atļauts apbūvēt vairākās būvniecības kārtās, kārtas saskaņojot ar Jūrmalas pilsētas būvvaldi.
4. Ēku būvdarbus atļauts sākt pēc attiecīgajā būvniecības kārtā apbūvējamai zemes vienībai nepieciešamo piebraucamo ceļu izbūves un pēc vai līdztekus inženierkomunikāciju izbūves.