



SIA
adrese: Lauku iela 35-69, Jūrmala, LV 2016
reģ.nr.40103480281,
tālr.26439223; e_pasts: iveta.puuke@gmail.com

DETĀLPLĀNOJUMS
ZEMESGABALIEM JŪRMALĀ
KĀPU IELĀ 73 (KADASTRA APZĪMĒJUMS 13000140303)
UN KĀPU IELĀ 75 (KADASTRA APZĪMĒJUMS 13000140302)

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES
NOSACĪJUMI

1.1 redakcija

SATURS

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.....	3
2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS22).....	3
3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.....	7

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 „Zemesgabaliem Jūrmalā, Kāpu ielā 73 un Kāpu ielā 75” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
4. 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. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS22)

5. Teritorijas galvenais izmantošanas veidi:
 - 5.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 5.2. vasarnīcu apbūve (11002).
6. Teritorijas papildizmantošanas veids – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
7. Apbūves rādītāji:
 - 7.1. apbūves blīvums -12 %;
 - 7.2. apbūves intensitāte – 31 %;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri;
 - 7.5. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgbūvei – 6 metri
 - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
 - 7.7. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
8. Pieklūšanas nosacījumi:

- 8.1. piekļūšana zemesgabaliem risināma no Kāpu ielas, iebrauktuves precizējamās turpmākajā būvniecības procesā;
 - 8.2. zemesgabalam Kāpu ielā 75 iebrauktuve un piebraucamais ceļš izvietojams vēsturiskā ceļa vietā, saskaņā ar grafisko materiālu "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana";
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 9.1. būvlaide atbilstoši grafiskajam materiālam "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana";
 - 9.2. minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 9.2.1. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 9.2.2. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 9.2.3. 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.
 - 9.3. šo noteikumu 9.2. punktā minēto attālumu un apbūves līnijas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu 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;
 - 9.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
 - 9.5. nav pieļaujama jaunas apbūves izvietošana Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslas daļā bez apbūves;
 - 9.6. būves izvietojamas tādā attālumā no aizsargājamā biotopa 2180 „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes teritorijas, lai būvdarbus varētu veikt, neiekļūstot 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.
10. Žogu izbūvē:
- 10.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 10.2. pa ielas sarkano līniju;
 - 10.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 10.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 11.1. piebraucamā ceļa izbūve;

- 11.2. inženierkomunikāciju izbūve;
- 11.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 11.3.1. 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;
 - 11.3.2. 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 m³ 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;
- 11.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

12. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:

- 12.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;
- 12.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 12.3. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

13. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:

- 13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 13.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 13.3. 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
- 13.4. meža zemes teritorijā nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzberšana;
- 13.5. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 13.6. pilsētbūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā;
- 13.7. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 13.7.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;

- 13.7.2. 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;
- 13.7.3. apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;
- 13.7.4. labiekārtojuma elementi ārpus Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes – 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;
- 13.7.5. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

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

- 14.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- 14.2. 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;
- 14.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 14.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
- 14.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
- 14.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

15. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

- 15.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 15.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 15.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 15.1.3. aprēķina teritorija aptver apbūvētās zemes vienības, kas robežojas ar apbūvējamo zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē) vai piecas apbūvējamajai zemes vienībai tuvākās apbūvētās zemes vienības;
 - 15.1.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar

tuvākajām B, C vai D4 kategorijas ielām, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.

15.2. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā.

16. Citi noteikumi:

16.1. 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;

16.2. 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;

16.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

17. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”.

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