

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 Sēkļu ielā 4, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) 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.
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 (DzS23)

5. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
6. Apbūves rādītāji:
 - 6.1. apbūves blīvums - 15%;
 - 6.2. apbūves intensitāte – 30%;
 - 6.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
 - 6.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai– 10 metri;
 - 6.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
 - 6.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
7. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 7.1. būvlaide:
 - 7.1.1. no Sēkļu ielas sarkanajām līnijām – 4 metri;
 - 7.1.2. no satiksmes joslas – 3 metri;
 - 7.2. apbūves līnija:

- 7.2.1. no kaimiņu zemes vienības - 4 metri;
 - 7.2.2. šo noteikumu 7.2.1. 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;
 - 7.3. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdž 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;
 - 7.4. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums atbilstoši vēsturiskās apbūves raksturam, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas.
8. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 8.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 8.2. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 8.3. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 8.4. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 8.4.1. pirms to 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;
 - 8.4.2. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtēt 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 daudzumu m^3 un izvešanas vietu. Par veiktajām darbībām ar dabas resursu, nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālajā pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būves nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecināšu dokumentu.
9. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
- 9.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 9.2. teritorijas uzbēršanai un/ vai grunts nomainībai aizliegts izmantot neapstrādātus būvniecības atlikumus;
 - 9.3. zemes līmeņa paaugstināšana jāveic, paredzot risinājumus ūdens novadīšanai un savākšanai, lai netiktu pasliktināti apstākļi blakus esošajos zemes gabalos;
 - 9.4. plānojot zemes līmeņa paaugstināšanu vai pazemināšanu vairāk par 30 cm, būvniecības stadijā jāizstrādā vertikālā plānojuma sadaļa.
10. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
- 10.1. jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5 m augstiem vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;

- 10.2. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
 - 10.3. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 10.4. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumus.
11. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 11.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 11.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 11.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 11.1.3. 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;
 - 11.1.4. 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.
 - 11.2. jaunā apbūve veidojama kā videi draudzīga un kultūrvidei atbilstošā arhitektūrā, integrējoties pieguļošo zemesgabalu apbūves raksturā;
 - 11.3. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā.
12. Citi noteikumi:
- 12.1. būvprojekta sastāvā iekļaut teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;
 - 12.2. 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;
 - 12.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
 - 12.4. ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietām paredzētās darbības realizēšanai ir jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;
 - 12.5. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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