

# 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 Silu ielā 35, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. 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 (DZS2)

4. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
5. Apbūves rādītāji:
  - 5.1. apbūves blīvums - 12%;
  - 5.2. apbūves intensitāte – 31%;
  - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
  - 5.4. maksimālais apbūves augstums:
    - 5.4.1. dzīvojamai ēkai– 12 metri;
    - 5.4.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 6 metri;
  - 5.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
  - 5.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 6.1. būvlaide – 3 metri no Silu ielas sarkanajām līnijām
  - 6.2. apbūves līnija:
    - 6.2.1. no kaimiņu zemes vienības - 4 metri;
    - 6.2.2. šo noteikumu 6.2.1. 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;

- 6.3. 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;
  - 6.4. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums.
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 7.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
  - 7.2. piebraucamā ceļa izbūve zemesgabala robežās;
  - 7.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai (minimālais nodrošinājums – pieslēgums centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem, elektroapgādes tīkliem);
8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un koku saglabāšanai būvniecības darbu laikā:
- 9.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
  - 9.2. augsnes virskārtu pēc būvdarbu pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
  - 9.3. neplānot zemes līmeņa izmaiņas vairāk par 10 cm esošo koku sakņu rajonā;
  - 9.4. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
  - 9.5. būvniecības laikā jānorobežo koku stumbri ar vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;
  - 9.6. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
  - 9.7. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumus;
  - 9.8. "Jūrmalas dižkoku aizsardzības zonā":
    - 9.8.1. nav pieļaujama jaunu ēku būvniecība;
    - 9.8.2. nav pieļaujams veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt koku augšanas un dabisko attīstību;
    - 9.8.3. pieļaujama infrastruktūras un inženierkomunikāciju izbūve vai atjaunošana, kā arī esošo ēku pārbūve.
10. Zemes vienību veidošana:
- 10.1. minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība – 1800 m<sup>2</sup>;
  - 10.2. neizstrādājot detālplānojuma grozījumus, ir pieļaujama zemesgabala sadalīšana, izstrādājot Zemes ierīcības projektu, ievērojot spēkā esošā Teritorijas plānojuma prasības un zemes ierīcību regulējošo normatīvo aktu prasības.
11. Prasības meža zemes teritorijai:
- 11.1. plānojot būvniecību, teritorijas labiekārtojumu un/vai komunikāciju izbūvi meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši Meža likuma 41. panta prasībām;

- 11.2. meža zemes teritorijā, kuru nav plānots atmežot, saglabājama meža biotopam raksturīgā zemsedze, to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
- 11.3. veicot īpašuma sadalīšanu, katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuāla robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija, kā to nosaka 2016. gada 21. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" 34.1 punkts.
12. Iebrauktuves zemesgabalā risināmas turpmākajā būvniecības procesa gaitā.
13. Zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

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

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