

# 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 Dzegužu ielā 2, Jūrmalā” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. 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.
4. 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 (DzS15)

5. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
6. Teritorijas papildizmantošanas veidi – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
7. Apbūves rādītāji:
  - 7.1. apbūves blīvums - 25%;
  - 7.2. apbūves intensitāte – 65%;
  - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
  - 7.4. maksimālais apbūves augstums – 12 m;
  - 7.5. maksimālais stāvu skaits – 2,5 stāvi;
  - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamo māju palīgbūvei – 1,5 stāvi<sup>1</sup>.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 8.1. būvlaide – 3 metri no Dzegužu ielas un Krūkļu ielu sarkanajām līnijām

---

<sup>1</sup> dzīvojamo māju palīgbūve – pirts, garāža, laivu novietne, nojume, siltumnīca, šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai), segta autostāvvietā, ziemas dārzs, brīvstāvošs pagrabs ar kopējo platību līdz 40 m<sup>2</sup>, apsardzes ēka u.c. ēkas un būves, kuras nav klasificējamās kā dzīvojamās ēkas, kurās nav dzīvojamo telpu (pastāvīgai vai sezonas rakstura dzīvošanai), kuras ir funkcionāli pakārtotas zemes vienībā esošai dzīvojamai ēkai un nav augstākas par 1,5 stāvu;

- 8.2. apbūves līnija:
    - 8.2.1. no kaimiņu zemes vienības - 4 metri un atbilstoši grafiskās daļas kartei "Teritorijas plānotā izmantošana";
    - 8.2.2. šo noteikumu 8.2.1. minēto attālumu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
  - 8.3. 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 ģenerālpilāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
  - 8.4. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums;
  - 8.5. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2 dzīvojamās ēkas.
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
- 9.1. piebraucamā ceļa izbūve zemesgabala robežās;
  - 9.2. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai (minimālais nodrošinājums – pieslēgums centralizētās ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem, elektroapgādes tīkliem);
  - 9.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
    - 9.3.1. pirms pagraba 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;
    - 9.3.2. 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 m<sup>3</sup> 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.
10. Pieklūšana teritorijai risināma no Dzegužu ielas un/vai Krūkļu ielas.
11. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
12. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
- 12.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
  - 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
13. Prasības reljefa, augšnes virskārtas aizsardzībai un koku saglabāšanai:

- 13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 13.2. augsnes virskārtu pēc būvdarbu pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 13.3. neplānot zemes līmeņa izmaiņas vairāk par 10 cm esošo koku sakņu rajonā;
- 13.4. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- 13.5. būvniecības laikā jānorobežo koku stumbri ar vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;
- 13.6. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumus;
- 13.7. veicot būvniecību aizsargājamā biotopa "Mežainas piejūras kāpas" tuvumā:
  - 13.7.1. būvdarbi veicami, saglabājot esošo kāpas valni, neveicinot kāpas eroziju, bet nostiprinot to ar atbalsta sienu;
  - 13.7.2. būvdarbu laikā veicami koku stumbru, zaru un sakņu sistēmas aizsardzības pasākumi.
14. Citi noteikumi:
  - 14.1. 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;
  - 14.2. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

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

15. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”.
16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.