

# TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

## 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālpilnojumuma teritorijā ievērojamas Jūrmalas valstspilsētas 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" ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 "Par Jūrmalas valstspilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālpilnojumuma „Zemesgabalam Baltās kāpas ielā 31, Jūrmalā” (turpmāk – Detālpilnojumuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

## 2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS9)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 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. Apbūves rādītāji:
  - 3.1. apbūves blīvums - 15 %;
  - 3.2. apbūves intensitāte – 30 %;
  - 3.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
  - 3.4. maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi;
  - 3.5. maksimālais apbūves augstums:
    - 3.5.1. dzīvojamai ēkai – 10 metri;
    - 3.5.2. dzīvojamo māju palīgbūvei – 7 metri.
4. Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība – 2000 m<sup>2</sup>. Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no noteiktās minimālās jaunizveidojamās zemes vienības platības.
5. Piekļūšanas nosacījumi - piekļūšana Detālpilnojumuma teritorijai risināma no Buļļupes ielas un Baltās kāpas ielas, iebrauktuves izvietojums precizējams turpmākajā būvniecības procesā.
6. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
7. Būvju izvietojums zemes vienībā:
  - 7.1. būvlaide – 3 metri no Buļļupes ielas un Baltās kāpas ielas sarkanajām līnijām;
  - 7.2. apbūves līnija – 4 metri no kaimiņu zemes vienības;

- 7.3. šo noteikumu 7.2. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums;
- 7.4. jauna apbūve izvietojama ārpus Eiropas Savienības nozīmes īpaši aizsargājamā biotopa *Mežainas piejūras kāpas 2180* platības;
- 7.5. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi un maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
- 7.6. 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.
8. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
  - 8.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
  - 8.2. piebraucamā ceļa izbūve Detālpilnojumuma teritorijas robežās;
  - 8.3. inženierkomunikāciju izbūve ciktāl risinājumi nepieciešami konkrētās apbūves īstenošanai;
  - 8.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
9. Prasības dabas vērtību un augsnes aizsardzībai, un teritorijas labiekārtojumam:
  - 9.1. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
  - 9.2. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
    - 9.2.1. apstādījumos aizliegts izmantot augus ar ekspansīvu, nekontrolējamu izplatīšanās spēju, kas var ieviesties apbūvei piegulošajā teritorijā esošā aizsargājamā biotopa platībā;
    - 9.2.2. nepielietot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu mežā, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemesdzies augus;
    - 9.2.3. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
10. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
  - 10.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
  - 10.2. 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;
  - 10.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
  - 10.4. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
  - 10.5. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana.
11. Citi noteikumi:

- 11.1. būvniecība un cita saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai neradītu negatīvu ietekmi uz Detālplānojuma teritorijā un pieguļošajās teritorijās esošajām dabas vērtībām;
- 11.2. Detālplānojuma realizācijas rezultātā nav pieļaujama virszemes un grunts ūdens stāvokļa pasliktināšanās Detālplānojuma teritorijā un blakus platībās;
- 11.3. veicot Detālplānojuma teritorijas sadalīšanu, tad katrai jaunizveidotajai zemes vienībai, kurā atrodas mežs, uz aktuālā robežplāna īpašniekiem veicama atkārtota meža inventarizācija atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 11.4. plānojot būvniecību meža teritorijā, paredzēt atmežošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 11.5. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

### 3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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