

## DETĀLPLĀNOJUMS

NEKUSTAMAJIEM ĪPAŠUMIEM AR KADASTRA APZĪMĒJUMU BABĪTES IELĀ 1C,  
KADASTRA NR.13000061405 UN BABĪTES IELĀ 1D, JŪRMALĀ, KADASTRA  
NR.13000061417

## TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

Pasūtītājs: SIA "Prefab House"  
Reģ.Nr. 40103858693  
Adrese Rīga, Buļļu iela 44B - 34, LV-1055

Izstrādātājs:



SIA "Grupa93"

Reģ. Nr. LV50103129191

Torņa iela 4, IIC-202 (Jēkaba Kazarmas), Rīga, LV-1050

T +371 27 373 939 E [info@g93.lv](mailto:info@g93.lv) W [www.g93.lv](http://www.g93.lv)

2022. gads

## Satura rādītājs

1. Vispārīgie jautājumi .....	3
2. Prasības visas teritorijas izmantošanai.....	3
2.1. Piekļūšana un kustības organizācija .....	3
2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana .....	3
2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei .....	4
2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi .....	4
2.5. Prasības apbūves izvietojumam .....	4
2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi.....	5
2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi .....	5
3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā .....	5
3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3) .....	5
4. Detālpārplānojuma īstenošana un būvniecības process .....	6

# 1. Vispārīgie jautājumi

1. Detālplānojuma zemes vienībām ar kadastra Babītes ielā 1C, kadastra Nr.13000061405 un Babītes ielā 1D, kadastra Nr.13000061417 Jūrmalā (turpmāk tekstā – detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi nosaka prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei detālplānojuma teritorijā saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi”, “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”, “Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili”, “Zemes vienību sadalījums” un “Teritorijas esošā izmantošana un teritorijas esošie izmantošanas aprobežojumi”.
2. Šajos nosacījumos ietvertas prasības, kas detālplānojuma teritorijā detalizē un precizē Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošo noteikumu Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" prasības.
3. Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves prasības, kas nav ietvertas šajos nosacījumos, ir noteiktas Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajos noteikumos Nr.8 "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu".

## 2. Prasības visas teritorijas izmantošanai

### 2.1. Pieklūšana un kustības organizācija

4. Pieklūšanai detālplānojuma teritorijā izbūvē E kategorijas ielu (vietējas nozīmes) ar pieslēgumu Babītes ielai. Perspektīvās ielas tehniskos risinājumus precizē būvprojektā.
5. Zemes vienībām nodrošina pieklūšanu no plānotās ielas atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
6. Iebrauktuves īpašumos precizē būvprojekta izstrādes ietvaros.
7. Plānotās ielas noslēgumā un vidū veido apgriešanās laukumus saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.
8. Ielas platums starp sarkanajām līnijām un raksturīgie šķērsprofili noteikti saskaņā ar grafiskās daļas karti “Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili”.
9. Atļauts izvietot ceļa zīmes, kas ierobežo iebraukšanu teritorijā.
10. Uz ielas atļauts izvietot ceļa zīmes, kas ierobežo stāvēšanu uz ielas.
11. Autonovietnes izvietotas zemes vienībās.
12. Zemes vienībā Nr. 9 veido (saglabā esošo nodibināto servitūtu, precizējot tā robežas un novietojumu) ceļa personālservitūtu 4m platumā par labu SIA “Latvijas mobilais telefons”, lai nodrošinātu piekļuvi sakaru tornim (kadastra apzīmējums Nr. 13000061405004 un Nr. 13000061405003 saskaņā ar grafiskās daļas karti “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums”.

### 2.2. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana

13. Detālplānojuma teritorijā pirms būvdarbu uzsākšanas veic teritorijas inženiertehniskās sagatavošanas darbus atbilstoši būvprojekta risinājumiem.
14. Detālplānojuma teritorijā plānotajai ielai un apgriešanās laukumiem izstrādā būvprojektu saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas kartēm “Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums” un “Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili”.
15. Plānotos inženiertīklus detālplānojuma teritorijā izbūvē plānotās ielas teritorijā starp sarkanajām līnijām un ārpus detālplānojuma teritorijas ielu sarkano līniju teritorijā vai nosakot īpašuma lietošanas

tiesību aprobežojumu.

16. Būvniecības rezultātā aizliegts pasliktināt apkārt esošo zemes vienību hidroloģisko stāvokli.

### 2.3. Prasības inženiertehniskajai apgādei

17. Inženierkomunikāciju tīklus izvieto saskaņā ar detālplānojuma grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili".

18. Inženiertīklu risinājumu un izvietojumu precizē būvprojektā.

19. Detālplānojuma teritoriju nodrošina ar elektroapgādi, centralizēto ūdensapgādi un sadzīves kanalizāciju.

20. Detālplānojuma teritorijā elektroniskos sakarus nodrošina no bezvadu tīkliem. Pieslēguma elektronisko sakaru kabeļu tīkliem izbūves nepieciešamību izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.

21. Siltumapgādi nodrošina lokāli katrā apbūvējamā zemes vienībā.

22. Nepieciešamību izbūvēt gāzes apgādes sistēmu izvērtē turpmākās projektēšanas procesā.

23. Virsūdeņu novadīšanai gar projektējamās ielas vienu pusi ierīko ievalkas, tās pārtraucot pirms iebraukšanas vietas pagalmos.

24. Projektā paredzēta ugunsdzēsēju transporta brīva piekļūšana visām apbūves zemes vienībām.

25. Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi nodrošina no centralizētās ūdensapgādes sistēmas (hidrantiem). Hidrantu izvietojums saskaņā ar grafiskās daļas karti "Inženierkomunikāciju plāns. Šķērsprofili".

### 2.4. Labiekārtojuma un vides pieejamības nosacījumi

26. Plānotās ielas un apgriešanās laukumu veido ar nesaistītu minerālseguma materiālu. Pēc visu detālplānojumā paredzēto ēku būvniecības pabeigšanas, ielu var ieklāt ar saistīto segumu. Segumu veidu precizē būvprojektā.

27. Ēkas zemes vienībās izvieto, maksimāli saglabājot kokus un dabisko reljefu.

28. Saglabājami koki ārpus ielas sarkanajām līnijām. Iespējas saglabāt kokus sarkanajās līnijās vērtē būvprojektā Skatīt grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

29. Būvju pamatus veidot pietiekamā attālumā no saglabājamo koku saknēm (vismaz vainaga projekcijas attālumā), lai būvniecības darbos netraumētu to saknes.

30. Pēc būvdarbu veikšanas atjauno zemesdzi.

### 2.5. Prasības apbūves izvietojumam

31. Ēkas atļauts izvietot detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi" noteiktajās apbūves izvietojuma teritorijās, kuru robežas nosaka minimālā būvlaide un apbūves līnija.

32. Vienā zemes vienībā atļauts izvietot vairākas ēkas, nepārsniedzot apbūves parametru rādītājus.

33. Minimālā būvlaide ir 3 m.

34. Apbūves līnija - 4 m.

35. Šajos nosacījumos noteiktos attālumus var samazināt, ja to pieļauj citu normatīvo aktu prasības, bet gadījumos, kad ēkas, starp kurām paredzēts samazināt attālumu, atrodas dažādās zemes vienībās, arī saņemot attiecīgā blakus esošās zemes vienības īpašnieka piekrišanu būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

36. Apbūves vienībās Nr.7., Nr.8., Nr.9 dzīvojamās ēkās izvieto ne tuvāk par 50m, skaitot no malējās dzelzceļa sliedes.

37. Ēkas atļauts izvietot atbilstoši brīvā plānojuma principiem. Zemes vienībās Nr. 3, 4, 5, 6 ēkas izvieta, pēc iespējas attālināti no zemes vienības ar adresi Babītes iela 1. Būvju novietojumu precīzē būvprojektā.

## 2.6. Zemes vienību veidošanas nosacījumi un adresācijas principi

38. Zemes vienību sadalīšana vai robežu pārkārtošana atļauta saskaņā ar detālplānojumā izstrādāto zemes vienību dalījuma risinājumu, atbilstoši detālplānojuma grafiskās daļas kartei "Zemes vienību sadalījums" normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
39. Ēkām piešķir adresi par pamatu izmantojot detālplānojuma grafiskās daļas karti "Plānotās apbūves un satiksmes organizācija. Adresācijas priekšlikums".

## 2.7. Aizsargjoslas un citi izmantošanas apgrūtinājumi

40. Esošās saglabājamās aizsargjoslas un plānotās ielas sarkanās līnijas ir noteiktas detālplānojuma grafiskās daļas kartē "Teritorijas funkcionālais zonējums un galvenie teritorijas izmantošanas aprobežojumi".
41. Plānoto inženiertīklu ekspluatācijas aizsargjoslas nosaka atbilstoši inženiertīklu faktiskajam izvietojumam, saskaņā ar būvprojektu un izpilduzmērījumiem.

## 3. Prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem katrā funkcionālajā zonā

### 3.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)

42. Teritorijas atļautā izmantošana:
43. 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 palīgbūves un labiekārtojumu).
44. Teritorijas papildizmantošanas veidi:
- 44.1. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesu mājas un viesnīcu ēkas - viesnīcas, moteli, pansijas un citas līdzīgas īslaicīgas apmešanās vietas ar restorānu vai bez tā.
- 44.2. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Ēkas 1.stāvā ārstu prakses.
- 44.3. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
45. Apbūves parametri:
- 45.1. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības platība 2200 m<sup>2</sup>;
- 45.2. Maksimālais apbūves blīvums - 30%;
- 45.3. Maksimālā apbūves intensitāte:
- 45.3.1. ja apbūves augstums ir 12m (zemes vienībās Nr. 7, Nr.8) - 78%;
- 45.3.2. ja apbūves augstums ir 10m (zemes vienībās Nr. 1, Nr.2., N3., Nr.4, Nr.5 un Nr.6, Nr.9) - 60%;
- 45.4. Apbūves augstums:
- 45.4.1. 10m zemes vienībās Nr. 1, Nr.2., N3., Nr.4, Nr.5 un Nr.6, Nr.9;
- 45.4.2. 12m zemes vienībās Nr. 7, Nr.8;

45.4.3. 3. stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības.

45.5. Minimālā brīvā zaļā teritorija 45%.

#### **4. Detālplānojuma īstenošana un būvniecības process**

46. Detālplānojuma īstenošana jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Jūrmalas valstspilsētas pašvaldību un detālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc detālplānojuma apstiprināšanas un spēkā stāšanās.
47. Ēku būvniecība zemes vienībās ir atļauta tikai pēc ielas izbūves, ko veic būvniecības ierosinātājs. Iela ir izbūvēta, kad tā ir iesegta ar nesaistītu minerālsegumu.
48. Detālplānojuma teritorijā inženiertīklu izbūves secību precizē būvprojekta izstrādes laikā ar katru inženiertīklu turētāju atsevišķi.