

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) darbojas kā 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” (turpmāk – Pašvaldības teritorijas plānojums) Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija nekustamā īpašuma 18. līnija 1A zemes vienības kadastra apzīmējums 13000042001, Jūrmalā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija).
2. Noteikumus, kas nav noteikti šajos Apbūves noteikumos, nosaka Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, kā arī citi attiecināmie spēkā esošie teritorijas izmantošanu un būvniecību regulējošie normatīvie akti.
3. Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasības ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz detālplānojuma atcelšanai.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS13)

4. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 4.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 4.2. vasarnīcu apbūve (11002).
5. Teritorijas papildizmantošanas veids – labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
6. Apbūves rādītāji:
 - 6.1. apbūves blīvums :
 - 6.1.1. esošs 22%, paredzot esošās dzīvojamās apbūves pārbūvi bez apjoma palielināšanas, saglabājot esošos apbūves apjoma rādītājus;
 - 6.1.2. 20%, paredzot esošās dzīvojamās ēka pārbūvi, mainot esošās apbūves apjomus, vai jaunas dzīvojamās ēkas būvniecību, ja paredzēta esošās ēkas nojaukšana;
 - 6.2. apbūves intensitāte – 52 %,
 - 6.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55%;
 - 6.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai – 12 metri, stāvu skaits 2,5 stāvi;
 - 6.5. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai māju palīgbūvei – 6 metri, stāvu skaits 1,5 stāvi.
7. Piekļūšana zemesgabalam risināma no 18. līnijas, iebrauktuve precizējama būvprojektā.
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 8.1. būvlaide 3 metri no ielu sarkanajām līnijām un atbilstoši grafiskās daļas materiālam "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana";
 - 8.2. apbūves līnija – atbilstoši grafiskās daļas materiālam "Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana". Apbūves līnijas attālumu no kaimiņu zemes vienības pieļaujams precizēt atbilstoši Pašvaldības teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām;
 - 8.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams būvniecības procesā. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus un neparedzot apbūvi meža zemes teritorijā.
9. Žogu izbūvē:
- 9.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 9.2. pa ielas sarkano līniju;
 - 9.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 9.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veido „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
10. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 10.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā" prasībām;
 - 10.2. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 10.3. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 10.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 10.4.1. pirms pagrabstāva vai cokolstāva projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu. Šādu būvju izbūvei ir nepieciešams Jūrmalas domes vides pārvaldes saskaņojums būvprojekta minimālā sastāvā un būvprojekta stadijā.
 - 10.4.2. 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. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³ un izvešanas vietu.
 - 10.4.3. 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.
 - 10.5. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

11. Reljefa un augsnes aizsardzība:
 - 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 11.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai.
12. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 12.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 12.2. 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;
 - 12.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 12.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
 - 12.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 12.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.
 - 12.7. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai :
 - 12.7.1. paredzot esošās ēkas pārbūvi mainot ēkas apjoma rādītājus vai jaunas dzīvojamās ēkas būvniecību:
 - 12.7.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 12.7.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 12.7.1.3. 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;
 - 12.7.1.4. 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.
 - 12.7.2. veicot esošās dzīvojamās ēkas pārbūvi bez apjoma palielināšanas, pieļaujams saglabāt esošos apjoma rādītājus, atbilstoši likumīgi uzsāktajai teritorijas izmantošanai;
 - 12.7.3. paredzot esošās ēkas pārbūvi, mainot esošos ēku apjomus, vai jaunas ēkas būvniecību:

- 12.7.3.1. jaunie būvapjomi samērojami ar apkārtējās kultūrvides apbūves mērogu, respektējot un nemazinot pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijas arhitektoniskās vērtības, teritorijas reljefa īpatnības un dabas ainavas vērtības;
- 12.7.3.2. apbūve veidojama arhitektoniski telpiski dalītos apjomos, nodrošinot augstu pilsētvides kvalitāti un nozīmīgu pilsētībūvnieciskās struktūras papildinājumu.

13. Citi noteikumi:

- 13.1. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
- 13.2. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus. Neplānot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemsedzes augus.
- 13.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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