

2.DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

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 Ernesta Birznieka-Upīša ielā 2, Jūrmalā teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”.
3. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
4. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
5. 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 tas nav pagarināts.

2. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (DZS13)

6. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
7. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 7.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 7.2. vasarnīcu apbūve (11002).
8. Apbūves parametri:
 - 8.1. apbūves blīvums – 20 %;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 52 %;

- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 55 %;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 2,5 stāvi, 12 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi, 6 metri.
 - 8.6. augstuma ierobežojumi nav attiecināmi uz arhitektoniskiem akcentiem un tehniskām izbūvēm, karoga mastiem, elektronisko sakaru objektiem, vējrādītājiem un zibens novadītājiem, tehniskām iekārtām, skursteņiem, skatu torņiem, glābšanas torņiem un līdzīgiem objektiem, ja tas nepieciešams konkrētās funkcijas izvietojumam vai ēkas arhitektoniskā veidola nodrošināšanai, kas ir būves telpisko un estētisko īpašību kopums un nosaka tās individualitāti. To augstumu nosaka būvprojektā.
9. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā – trīs autostāvvietas.
10. Piekļūšana zemesgabalam risināma no Ernesta Birznieka-Upīša ielas, iebrauktuve precizējama būvprojektā.
11. Būvju izvietojums zemes vienībā:
- 11.1. būvlaide atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
 - 11.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojoties uz izstrādāto būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus.
 - 11.3. Ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, ņemot vērā šādas prasības:
 - 11.3.1. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 11.3.2. ja ēkai ir divi stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 11.3.3. 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, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
 - 11.4. šo noteikumu 11.3. punktā minēto attālumu un apbūves līnijas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu 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.
12. Žogu izbūvē;
- 12.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 12.2. ielas pusē atļauts saglabāt iedibināto žoga līniju;
 - 12.3. žoga pārbūves gadījumā, to izbūvē pa zemesgabala robežām, nodrošinot redzamības trijstūri Ernesta Birznieka-Upīša ielas un 13. līnijas krustojumā.
13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 13.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā" prasībām;
 - 13.2. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 13.3. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 13.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:

- 13.4.1.pirms cokolstāva, pagrabstāva vai pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu.
- 13.4.2.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.
- 13.4.3.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 apliecinošu dokumentu.
- 13.4.4.citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
- 14.Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
 - 14.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
 - 14.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 14.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
- 15.Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:
 - 15.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 15.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 15.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
 - 15.4. pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā.
 - 15.5. Teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:
 - 15.5.1.apstādījumu risinājumus;
 - 15.5.2.plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklīmata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem;
 - 15.5.3.ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 15.5.4.mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;
 - 15.5.5.vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 16.Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 16.1. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 16.2. 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;
 - 16.3. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst

- pārsniegt 10cm;
- 16.4. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni).
- 16.5. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju.
17. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
- 17.1. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 17.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtņē (aprēķina teritorijā);
- 17.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%, aprēķinā neietver palīgēkas;
- 17.1.3. 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;
- 17.1.4. 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.
18. Citi noteikumi:
- 18.1. 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;
- 18.2. ņemot vērā, ka detālplānojuma teritorija atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Dubultu – Majoru – Dzintaru – Bulduru - Lielupes vasarnīcu rajoni” (valsts aizsardzības numurs Nr. 6083) teritorijā, plānotajai apbūvei jāiekļaujas ainavā, nodrošinot augstas kvalitātes arhitektūru.
- 18.3. zemesgabala lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve – 0601.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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