

2. 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 Jūrmalā, Salacas ielā 3” (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves noteikumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.

2. SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS17)

2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
 - 2.1. savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, dvīņu māja.
 - 2.2. vasarnīcu apbūve (11002).
3. Apbūves rādītāji:
 - 3.1. apbūves blīvums - 25 %;
 - 3.2. apbūves intensitāte – 65 %;
 - 3.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
 - 3.4. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
 - 3.5. maksimālais apbūves augstums – 12 metri
 - 3.6. dzīvojamo māju palīgbūvei:
 - 3.6.1. maksimālais stāvu skaits – 1,5 stāvi;
 - 3.6.2. apbūves augstums – 6 metri.
4. Pieklūšanas nosacījumi - pieklūšana zemesgabalam risināma no Salacas ielas, iebrauktuves precizējamās turpmākajā būvniecības procesā.
5. Transportlīdzekļu novietni ierīko zemes vienībā.
6. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 6.1. būvlaide – 3 metri no Salacas ielas sarkanajām līnijām;
 - 6.2. apbūve izvietojama ārpus meža zemes;
 - 6.3. 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.
- 6.4. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
 - 6.5. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1 dzīvojamā ēka.
7. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana (ja nepieciešams):
- 7.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 7.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 7.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs, pagrabstāvs vai pazemes būve:
 - 7.3.1. pirms cokolstāva, pagrabstāva vai pazemes būves 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;
 - 7.3.2. 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 m³ 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;
 - 7.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
8. Prasības reljefa un augsnes aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:
- 8.1. būvniecība un cita saimnieciskā darbība veicama, neapdraudot Detālplānojuma teritorijas ziemeļu daļai pieguļošo aizsargājamo biotopu un Detālplānojuma teritorijā saglabājamus kokus;
 - 8.2. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 8.3. neplānot reljefa izmaiņas meža zemē;
 - 8.4. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 8.5. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
 - 8.6. pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā;
 - 8.7. teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 8.7.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;

- 8.7.2. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu mežā, ja nepieciešama atjaunošana, izmantot tikai priežu mežam raksturīgos zemsedzes augus.
 - 8.7.3. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
 9. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 9.1. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 9.2. 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;
 - 9.3. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
 - 9.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10 cm;
 - 9.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
 - 9.6. pabeidzot celtniecības darbus, jāveic koku sakopšana. Sakopšanas darbus uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.
 10. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 10.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 10.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 10.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas
 - 10.1.3. 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;
 - 10.1.4. 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.
 - 10.2. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā;
 11. Citi noteikumi:
 - 11.1. 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;

11.2. pieļaujama garāžas un tehnisko telpu izbūve pagrabstāvā, cokolstāvā vai pazemes būvē, zem plānotās apbūves, izmantojot esošās zemesgabala reljefa iespējas. Ja tiek paredzēta pazemes būves izbūve, tad pārsegums virs pazemes būves, veidojams kā reljefa elements - atklāta terase, kas telpiski nodala pazemes būves/cokola veidojumu no ēkas fasādes risinājuma;

11.3. Zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

12. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi novērtējumu”.
13. Detālpplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālpplānojuma izstrādes īstenotāju.