

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI .

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Kāpu ielā 37”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Kāpu ielā 37” precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.
3. 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.
4. **Apbūves līnija** – līnija, kas nosaka ēkas minimālo attālumu no zemesgabala robežas, sākot no kuras tās drīkst izvietot.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

2.1. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).

5. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
6. Atļautā izmantošana:
 - 6.1. Dzīvojamā māja:
 - 6.1.1. savrupmāja;
 - 6.1.2. vasarnīca;
 - 6.2. Palīgizmantošana:
 - 6.2.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts,
 - 6.2.2. individuālā garāža,
 - 6.2.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu),
 - 6.2.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.,
 - 6.2.5. nojume, lapene.
7. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
8. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 8.1. Apbūves blīvums – 12%;
 - 8.2. Apbūves intensitāte – 33%;
 - 8.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 75%;
 - 8.4. Ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 8.4.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 8.4.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi;
 - 8.4.3. Palīgēku atļautais stāvu skaits 1 stāvs ar jumta izbūvi. Maksimālais ēku un būvju augstums - 8m.
9. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

- 9.1. Būvlaide - 4m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 9.2. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošības prasības.
 - 9.3. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.
 - 9.4. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta un ēku novietne precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā apbūves blīvumu, intensitāti un minimālo brīvās teritorijas rādītāju.
10. Žogi.
- 10.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē - pa sarkano līniju.
 - 10.1.1. Žoga augstums un caurredzamība:
 - 10.1.1.1. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.
 - 10.1.1.2. žogus, kas pieklaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
 - 10.2. Žogu stilistika:
 - 10.2.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
11. Citi noteikumi.
- 11.1. Īpaši aizsargājamā biotopā „mežainas jūrmalas kāpas” nav pieļaujams izvietot būves, izņemot ar labiekārtojumu saistītas būves un žogus, inženierkomunikācijas un iebrauktuves.
 - 11.2. Plānojamie jauni ēku apjomi ir samērojami ar apkārtējo apbūvi. Jaunā ēku celtniecība pakārojama vēsturiskās apbūves savdabībai;
 - 11.3. Pirms kultūras pieminekļa restaurācijas vai rekonstrukcijas projekta izstrādes veic kultūrvēsturisko inventarizāciju (vizuāli izpētīt objektu un veicot fotofiksāciju, iegūst informāciju par pieminekļa vēsturisko, zinātnisko un māksliniecisko vērtību, esošo un saglabājamo kultūrvēsturiski nozīmīgo detaļu aprakstu un apjomu) vai kultūrvēsturisko izpēti (apkopo vēsturisko informāciju, ieskaitot fotofiksācijas materiālus, un izpēta kultūras pieminekļa struktūru, lai iegūtu zinātnisku informāciju par pieminekli).
 - 11.4. Tehniskā projekta stadijā izvērtēt iespēju atjaunot vēsturiskās apbūves ārējo veidolu, izmantojot saglabātās detaļas un veiktos uzmērījumus.
 - 11.5. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.).
 - 11.6. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
 - 11.7. Pieļaujamais dzīvojamo ēku skaits uz zemesgabaliem, tiek noteikts ar tādu aprēķinu, ka uz katras 800 kv. m lielas zemesgabala daļas drīkst celt vienu dzīvojamo ēku.
 - 11.8. Jaunceljamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).

- 11.9. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsaglabā koki, augsnes virskārta un reljefs.
- 11.10. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

- 15. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
- 16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
- 17. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Kāpu ielā 37 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.
- 18. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
- 19. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.