

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, Oskara Kalpaka prospektā 12/14”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 12/14” precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas nosacījumus.

2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

2.1. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana

1. Visā detālplānojuma teritorijā pirms plānotās apbūves būvniecības procesa uzsākšanas jāveic inženiertehniskā teritorijas sagatavošanas plānošanas un projektēšanas darbi.
2. Saskaņā ar 2000.gada 2.maija noteikumiem Nr.168 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-99 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā”” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā.
3. Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver:
 - 6.1. ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti;
 - 6.2. ģeotehnisko izpēti;
7. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 7.1. maģistrālo inženierkomunikāciju izbūvi;
 - 7.2. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai ceļu izbūvi, saskaņā ar plānoto transportbūvju izbūves kārtību;
 - 7.3. pirms pazemes būves vai pazemes stāvu projektēšanas veic hidroloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāvu potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un apkārtējās teritorijās;

2.2. Piekļūšanas noteikumi.

8. Zemes vienībai nodrošināma piekļūšana, izbūvējot piebraucamos ceļus ar pieslēgumiem no Oskara Kalpaka prospekta. Iebrauktuves precizējamas izstrādājot ēku tehnisko projektu.
9. Fiziskai vai juridiskai personai, ierīkojot kādu ēku vai citu būvi, ir pienākums nodrošināt piebraukšanu līdz pilsētas ielai vai vietējai ielai no zemesgabala, kurā nodomāts izvietot minēto ēku vai citu būvi, vai, kur šī būve atrodas un piebraukšana nav nodrošināta.
10. Apbūves teritorijās ir jānodrošina piekļūšana un/vai caurbraukšana ar operatīvo un apkalpes dienestu transportu līdz ikvienai būvei.
11. Ielu raksturīgie šķērsprofili ir noteikti šo saistošo noteikumu Grafiskajā daļā - “Ielu šķērsprofili”. Ielu un ceļu šķērsprofilus jāprecizē attiecīgā objektā būvprojektā, ņemot vērā detālplānojumā paredzēto gājēju un transporta plūsmu sadalījumu, kā arī inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietojumu, saskaņā ar inženierkomunikāciju attīstības shēmām un atbildīgo institūciju tehniskajiem noteikumiem.

2.3. Auto novietņu nodrošinājums.

12. Veicot nepieciešamo autostāvvietu aprēķinu, jāparedz vismaz 1 autostāvvietu uz katru dzīvokli ar platību līdz 70 m², bet uz katru dzīvokli ar platību līdz 120m² – vieta vismaz 1,5 automašīnām.
13. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Ja autostāvvietas paredzētas vairāku zemes vienību izmantošanai, tās nosakāmas kā servitūti.
14. Autostāvvietām jāierīko segums no plātnišu, vai citiem minerāliem materiāliem. Asfalta segums pieļaujams autostāvvietām ielu malās.
15. Pie publiskām ēkām un objektiem jāparedz velosipēdu novietnes, nodrošinot nepieciešamo velosipēdu izbūvi no detālplānojumā paredzētajām velosipēdu trasēm līdz velosipēdu novietnei pie objekta.

2.4. Apbūves atbilstība zemesgabala robežām.

16. Būvlaide no Oskara Kalpaka prospekta sarkanās līnijas - 3m.
 - 16.1. Apbūves līnija 4m attālumā no kaimiņu zemesgabalu robežām. 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.
17. Grafiskajā daļā attēlotā ēku novietne un būvapjomu kontūra dota, lai uzskatāmi parādītu apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta, ēku novietne, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus.
18. 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.

2.5. Koku saglabāšana.

19. Visās apbūves teritorijās, kurās atbilstoši meža inventarizācijai ir meža zeme, maksimāli saglabājams mežs un dabīgā meža zemsedze.
20. Izbūvējot inženierkomunikācijas un veicot būvdarbus koku tiešā tuvumā, jāievēro koku un to sakņu sistēmas aizsardzība atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošiem noteikumiem Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība”.
21. Prasības koku ciršanai ārpus meža zemēm nosaka Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 22.novembra Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr.46 „Jūrmalas pilsētas apstādījumu apsaimniekošana un aizsardzība”.
22. Jaunbūves skiču projektu, inženierbūvju projektu, ēkas rekonstrukcijas projektu vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisija, ja tajā paredzēta koka nociršana vai koka saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metru attālumu.
23. Meža zemes atmežošana zem ēkām, ceļiem un labiekārtojuma jāveic atbilstoši 2012.gada 18.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.889 „Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem,

aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību” nosacījumiem. Transformējamo meža zemju platību precīzē tehniskā projekta izstrādes stadijā.

2.6. Inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

24. Visu veidu inženierkomunikāciju izvietojumu un pieslēgumus esošajiem un plānotajiem tīkliem precīzē tehnisko projektu izstrādes gaitā.
25. Izstrādājot inženierkomunikāciju tehniskos projektus ir pieļaujama inženierkomunikāciju trases izvietojuma precizēšana. Izmaiņas saskaņojamas ar pašvaldības būvvaldi.
26. Inženierkomunikāciju projektēšanu un izbūvi veic zemes īpašnieks par saviem līdzekļiem.

2.7. Atkritumu apsaimniekošana.

27. Būvprojekta ģenerālplānā ietver dalīto atkritumu konteineru laukumu izvietojuma risinājumu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 1.aprīļa Saistošiem noteikumiem Nr.17 „Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu”.

3. VISĀS APBŪVES TERITORIJĀS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.

28. Jebkuru apbūves teritoriju, ievērojot apbūves noteikumus, atļauts izmantot ēku un citu būvju izvietošanai saskaņā ar attiecīgajā teritorijā atļautajām izmantošanām, kā arī:
 - 28.1. apstādījumu ierīkošanai;
 - 28.2. inženiertehniskās apgādes tīklu un būvju izvietošanai;
 - 28.3. transportlīdzekļu stāvvietu ierīkošanai;
 - 28.4. vietējas ielas un piebrauktuves izbūvei.

4. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

4.1. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J).

29. Jauktas darījumu, atpūtas un dzīvojamās teritorijas (J) nozīmē zemesgabalus, kur primārais izmantošanas veids ir darījumu, tirdzniecības un/vai apkalpes iestāžu, atpūtas iestāžu un savrupmāju apbūve, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
30. Atļautā izmantošana:
 - 30.1. dzīvojamā māja
 - 30.1.1. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 30.1.2. rindu māja;
 - 30.1.3. savrupmāja.
 - 30.2. darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 30.2.1. viesnīcas ēka;
 - 30.2.1.1. viesu nams;
 - 30.2.2. atpūtas iestāde;
 - 30.2.3. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 30.3. Palīgizmantošana:
 - 30.3.1. saimniecības ēka;

- 30.3.2. individuālā garāža;
 - 30.3.3. ziemas dārzs (piebūvētas vai atsevišķi novietotas ēkas ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcas);
 - 30.3.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.;
 - 30.3.5. nojume;
 - 30.3.6. apsardzes ēka;
 - 30.3.7. telpas individuālā darba vajadzībām.
31. Zemesgabala maksimālais apbūve blīvums un intensitāte:
- 31.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai apbūves blīvums – 30%, apbūves intensitāte – 90%;
 - 31.2. Rindu māju apbūvei apbūves blīvums – 30%, apbūves intensitāte – 75%;
 - 31.3. Savrupmāju apbūvei apbūves blīvums – 20%, apbūves intensitāte – 55%;
 - 31.4. Darījumu iestādēm apbūves blīvums – 30%, apbūves intensitāte – 90%;
32. Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija:
- 32.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājai – 30%,
 - 32.2. Rindu mājai – 30%,
 - 32.3. Savrupmājai – 50%,
 - 32.4. Darījumu iestādēm – 30%,
33. Maksimālais ēkas vai citas būves stāvu skaits un augstums:
- 33.1. Mazstāvu daudzdzīvokļu mājām un darījumu iestādēm – 3 stāvi. Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m.
 - 33.2. Rindu mājai – 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m;
 - 33.3. Savrupmājai 2 stāvi ar jumta stāvu vai jumta izbūvi (3 stāvi). Maksimālais ēkas un būves augstums līdz jumta korei – 12 m.;
34. Žogi.
- 34.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē pa sarkano līniju.
 - 34.2. Žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni.
 - 34.3. Žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus, to augstums nepārsniedz 1,60m.
 - 34.4. Aizliegts ar žogiem sadalīt zemesgabalus. Zemesgabalu funkcionāli var sadalīt ar dzīvžogiem.
 - 34.5. Žogu vārtu atvērums nedrīkst traucēt gājēju un transporta kustību.
35. Citi noteikumi:
- 35.1. Ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skata torņus, mansardus, bēniņus *utt.*).
 - 35.2. Papildus, uz tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu, attiecas šādi noteikumi:
 - 35.2.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektam jāatrodas ēkas galvenajā fasādē pirmajā stāvā, vai ar to jāsaskaras. Atļauts objekta vajadzībām izmantot zem tā atrodošos pagrabstāvu vai cokolstāvu, saskaņojot ar ēkas un zemes īpašniekiem;
 - 35.2.2. ierīkojot tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektus dzīvojamās ēkās, jānodrošina autostāvvietas apmeklētājiem, personālam un preču piegādātājiem, nesamazinot ēkas iedzīvotājiem paredzēto autostāvvietu laukumu;

- 35.3. mazstāvu daudzdzīvokļu ēkās jāparedz 1 kopīga telpa, kurā izvietot visas ēkas dzīvokļu elektroenerģijas skaitītājus. Tai jāatrodas maksimāli tuvu ēkas ievada kabelim un tā piesaistītajām komunikāciju sadalēm u.c.

5. ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRĶIS.

36. Zemesgabalam nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, izejot no izvēlētās atļautās izmantošanas, saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 12.jūlija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”:
- 36.1. Ja teritorija tiek attīstīta rindu māju vai mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve:
- 36.1.1. 0701- vienkārtu un divkārtu daudzdzīvokļu apbūve;
 - 36.1.2. 0702- trīs, četrus vai piecus kārtu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- 36.2. Ja teritorija tiek attīstīta savrupmāju apbūve – 0601 – individuālo dzīvojamu māju apbūve;
- 36.3. Ja teritorija tiek attīstīta darījumu un komerciāla rakstura apbūve – 0801;

6. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJA.

37. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
38. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
39. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustamā īpašuma Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 12/14 arhitektūras - plānošanas uzdevumu apbūves tehniskā projekta izstrādei.
40. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.