

3.DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves nosacījumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai – zemesgabalam Krišjāņa Barona ielā 26, Jūrmalā, detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar 11.10.2012. Saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanu nosacījumus.
3. 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”.
4. Detālplānojumu var Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā pārsūdzēt administratīvajā tiesā mēneša laikā pēc tam, kad ir publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu, un neatkarīgi no tā, vai detālplānojumā norādīta tā pārsūdzēšanas kārtība un termiņš.
5. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
6. 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

Priežu parka apbūves teritorijā (4DzP)

7. Atļautā izmantošana:

- 7.1. Savrupmāja:
 - 7.1.1. viena dzīvokļa māja;
 - 7.1.2. divu dzīvokļu māja;
 - 7.1.3. vasarnīca;
- 7.2. Palīgizmantošana:
 - 7.2.1. dzīvojamo māju palīgēkas:
 - 7.2.1.1. pirts;
 - 7.2.1.2. garāža;
 - 7.2.1.3. nojume;
 - 7.2.1.4. ziemas dārzs;
 - 7.2.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);

7.2.1.6. stāvvieta;

7.2.1.7. sarga ēka.

8. Apbūves rādītāji:

8.1. maksimālais apbūves blīvums – 15%;

8.2. maksimālā apbūves intensitāte – 39%;

8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 60%.

8.4. maksimālais ēkas augstums:

8.4.1. savrupmājai - 12m, 2,5 stāvi;

8.4.2. palīgēkai – 8m 1,5 stāvi.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:

9.1. ievērot detālplānojumā noteikto būvlaidi no Krišjāņa Barona ielas un Indrāņu ielas sarkanās līnijas;

9.2. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai - 800m².

9.3. ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojuma risinājumus;

9.4. Attālumi starp ēkām:

9.4.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasības;

9.4.2. Attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošība” prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

10. Autostāvvietas.

10.1. maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3

11. Žogi.

11.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.

11.2. Žogu izbūvē tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.

11.3. Žogu augstums un caurredzamība:

11.3.1. žoga maksimālais augstums uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;

11.3.2. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo vai plānoto ietves (zemes) līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;

11.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

11.4. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.

11.5. Žoga dizainu veido Bulduru rajona raksturīgajā vēsturiskajā stilā;

12. Citi noteikumi.

12.1. Aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzus.

12.2. Piekļūšana zemes vienībai no Krišjāņa Barona ielas.

12.3. Pēc Indrāņu ielas izbūves, atļauts risināt piekļūšanu no Indrāņu ielas.

- 12.4. Iebrauktuves zemesgabalā precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā.
- 12.5. Būvprojektā jārisina nepieciešamie labiekārtošanas jautājumi. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus.
- 12.6. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtēja vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
- 12.7. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 12.8. Pieļaujams izbūvēt pagraba telpas zem savrupmājas pirmā stāva, pēc inženierģeoloģiskās izpētes veikšanas un hidroģeoloģiskā slēdzienā izvirzīto prasību ietveršanas būvprojektā.
- 12.9. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 12.9.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 12.9.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 12.9.3. 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.
- 12.10. Izstrādājot teritorijas apbūves koncepciju, izvērtējama esošās ēkas ar kadastra Nr.13000075311001 pārvietošana zemesgabala robežās. Paredzot ēkas pārvietošanu:
 - 12.10.1. jāizstrādā zemesgabala attīstības koncepcija, kura saskaņojama ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju;
 - 12.10.2. jāizstrādā dzīvojamās ēkas 13000075311001 pārvietošanas projekts. Projekta obligāta sastāvdaļa ir ēkas un detaļu uzmērījums un objektā izmantojamo, saglabājamo detaļu uzskaitījums;
 - 12.10.3. nodrošināma vēsturiskās apbūves autentiskuma saglabāšana;
 - 12.10.4. saglabājama oriģinālā konstruktīvā sistēma un konstrukcijas, apjoms, materiāli, apdare, detaļas un rotājumi, ievērojot arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas secinājumus un rekomendācijas;
 - 12.10.5. jaunbūves projektēšanā veicama kultūrvides ainavas analīze, izstrādājot vizualizācijas, precizējot apbūves augstumu un novietni, paredzot rekonstruējamai ēkai atbilstoša apjoma projektēšanu.
- 12.11. 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;
- 12.12. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

13. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 13.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu.
 - 13.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
 - 13.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
 - 13.4. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā.
-

- 13.5. Neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu un priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu uz priežu saknēm.

2. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

14. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
15. Detālplānojuma īstenošana paredzēta kārtās:
- 15.1. 1.kārtā realizējama esošās ēkas ar kadastra Nr. 13000075311001 rekonstrukcija ar novietnes maiņu, atbilstoši izstrādātajam ēkas pārvietošanas projektam un saskaņotajai apbūves koncepcijai;
- 15.2. 2.kārtā jaunā apjoma būvniecība.
16. Būvniecības 1.kārta – esošās ēkas pārbūve (rekonstrukcija un pārvietošana) realizējama un nododama ekspluatācijā pirms 2.kārtas būvniecības pabeigšanas (nodošanas ekspluatācijā).