

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, Olģerta ielā 3”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 11.10.2012. ar 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. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
7. 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, ja tas nav pagarināts.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (9DZS)

8. Savrupmāju apbūves teritorija noteikta ar mērķi saglabāt un veidot savrupmāju rajoniem raksturīgo pilsētvidi – zemu brīvstāvošu apbūvi, ar augstu privāto apstādījumu īpatsvaru.
9. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
 - 9.1. viena dzīvokļa māja;
 - 9.2. divu dzīvokļu māja;
 - 9.3. vasarnīca;
 - 9.4. dvīņu māja.
10. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
 - 10.1. pirts;
 - 10.2. garāža;
 - 10.3. nojume;
 - 10.4. siltumnīca, ziema dārzs;
 - 10.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai),
 - 10.6. stāvvietā;
 - 10.7. sarga ēka.

11. Apbūves parametri:

- 11.1. apbūves blīvums – 20%
- 11.2. apbūves intensitāte – 52%;
- 11.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55%;
- 11.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;
- 11.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi;
- 11.6. 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. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 800m².

Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 12.1. būvlaide 3 metri no Oļģerta un Tāļivalžu ielu sarkanajām līnijām; ;
- 12.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 12.2.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 12.2.2. ja ēkas fasāde, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
 - 12.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
- 12.3. ēkas augstus nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru 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, noradot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
- 12.4. ēku novietne ir precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto plānotā apjoma izvietojuma zonu.

13. Žogi:

13.1. žogu izbūve:

- 13.1.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
- 13.1.2. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
- 13.1.3. gar atklātiem grāvjiem un ūdensnotekām atļauts izvietot pagaidu žogus vieglās konstrukcijas, bet ne tuvāk kā 1 m no grāvja krants.

13.2. žogu augstums un caurredzamība:

- 13.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 metri, bet žoga minimālā caurredzamību – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana.
- 13.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 13.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo zemes līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties;
- 13.2.4. žoga cokola maksimālais augstums 0,5 metri.

- 13.3. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru.
14. Transportlīdzekļa novietnes - katrai māsaimniecībai pastāvīgi autostāvvietu skaits – 2.
15. Meliorācijas sistēmas, poldera infrastruktūra un dabīgās noteces:
 - 15.1. zemes īpašniekam ir pienākums saglabāt un uzturēt savā īpašumā esošos meliorācijas grāvjus un citas būves, lai nodrošinātu to funkcionēšanu vienotā meliorācijas sistēmā;
 - 15.2. veicot būvniecību un mainot zemes virsmas līmeni, aizliegts pārveidot meliorācijas sistēmu tā, ka tiek pasliktināta situācija blakus esošajās zemes vienībās un izjaukta virszemes ūdeņu un lietus ūdeņu dabiskā notece, kā arī gruntsūdeņu režīms;
 - 15.3. gadījumos, kad grāvi vai citu meliorācijas sistēmas elementu nav iespējams saglabāt vai pārvietot tās pašas zemes vienības robežās, to var aizvietot ar slēgto drenu sistēmu vai jaunu meliorācijas sistēmas elementu blakus esošajā zemes vienībā atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 15.4. izbūvējot ielu vai citu inženierbūvi pāri grāvim, saglabā vai izveido jaunas caurtekas ūdens notecei;
 - 15.5. neattīrītus notekūdeņus ir aizliegts novadīt virszemes ūdeņos – upēs, ezeros un meliorācijas grāvjos, kā arī lietus kanalizācijas sistēmā.
16. Reljefs un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 16.1.veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu.
 - 16.2.augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
 - 16.3.būvprojekta sastāvā izstrādā vertikālā plānojuma risinājumu.
 - 16.4.zemes līmeņa pazemināšanu vai paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
15. Citi noteikumi:
 - 15.1. pieklūšana apbūvei pie Olģerta ielas no Olģerta ielas, pieklūšana apbūvei pie Tāļivalža ielas no Tāļivalža ielas. Iebrauktuves zemesgabalos precizējamās turpmākajā projektēšanas gaitā.
 - 15.2. zemes vienībai Olģerta ielā 1- Valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijas aizsargjoslā:
 - 15.2.1.lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 15.2.2.jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 15.2.3.aprēķina teritorija aptver apbūves zemes vienības, kas robežojas ar apbūves zemes vienību (pie ielas – arī zemes vienības ielas pretējā pusē), vai piecas apbūvējamai zemes vienībai tuvākās apbūves zemes vienības;
 - 15.2.4.ja tuvākajās apbūves zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielā, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
 - 15.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Sagatavoja I.Pūķe

L. Lankovska