

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 18.līnijā 3/3A, 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

Savrupmāju apbūves teritorijā (3DzS)

7. Atļautā izmantošana:

- 7.1. Savrupmāja:
 - 7.1.1. viena dzīvokļa māja;
 - 7.1.2. divu dzīvokļu māja;
 - 7.1.3. vasarnīca;
 - 7.1.4. dvīņu māja.
- 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. siltumnīca, ziemas dārzs;

- 7.2.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
- 7.2.1.6. stāvvieta;
- 7.2.1.7. sarga ēka.

8. Apbūves rādītāji:

- 8.1. apbūves blīvums – 20%;
- 8.2. apbūves intensitāte – 52%;
- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 55%.
- 8.4. maksimālais apbūves augstums – 12 m, 2,5 stāvi.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 9.1. Ēku novietnes precizējamas izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojum risinājumus;
- 9.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 9.2.1. 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 m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 9.2.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 9.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 9.2.4. šo noteikumu 9.2. punktā minēto attālumu atļauts samazināt, 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.
- 9.3. Attālumi starp ēkām:
 - 9.3.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības;
- 9.4. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas - savrupmājai vai dvīņu mājas pusei - 800m².

10. Autostāvvietas.

- 10.1. minimālais autostāvvietu skaits uz katru mājāsaimniecību – 2.

11. Žogi.

- 11.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.
- 11.2. Žogu izbūvē:
 - 11.2.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
 - 11.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 11.4. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 11.4.1. 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;
 - 11.4.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m

- augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
- 11.4.3. 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;
- 11.4.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 11.5. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.
- 11.6. Žoga dizainu veido apkārtējā rajona raksturīgajā stilā;

12. Citi noteikumi.

- 12.1. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 12.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- 12.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 12.1.3. 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt:
- 12.3.1. Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus (piemēram, parastā priede *Pinus sylvestris*);
- 12.3.2. vietu atkritumu konteineru novietošanai;
- 12.3.3. priežu audzēs saglabāt dabīgo, esošo zemsedzi;
- 12.3.4. mazo arhitektūras formu risinājumu jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku,
- 12.3.5. ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus;
- 12.4. Piekļūšanu zemesgabalā plānotajai apbūvei paredzēt no 18.līnijas
- 12.5. 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. Krasta kāpu aizsargjoslā aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemsedzi. izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams atļautās izmantošanas veikšanai saskaņā ar šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.
- 13.5. Meža zemes teritorijā:
- 13.5.1. saglabāt dabisko reljefu;
- 13.5.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
- 13.5.3. saglabāt esošo meža zemsedzi;
- 13.5.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu un priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemes teritorijā;

- 13.5.5. neplānot būves un bruģētus celiņus;
- 13.5.6. neplānot celiņus, lapenes u.c. ietekmes;
- 13.5.7. neierīkot būvlaukumu, nepieļaut būvtehnikas pārvietošanos būvniecības laikā;
- 13.5.8. būvniecības laikā neveidot būvmateriālu novietnes, atbērtnes un neizvietot citus ar būvniecību saistītus objektus (piemēram, konteinerus, sarga māju, pagaidu tualetes u.tml.);

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

- 14. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
- 15. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu” un atbilstoši Aizsargjoslu likuma 36.pantam.