

3.DAĻA. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai – zemesgabalam Prīmulu ielā 12, 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, 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 krasta kāpu aizsargjoslā (13DzK)

7. Atļautā izmantošana:

- 7.1. Savrupmāja:
 - 7.1.1. viena dzīvokļa māja (būvju klase 1110) ;
 - 7.1.2. divu dzīvokļu māja (būvju klase 1121);
 - 7.1.3. dvīņu māja (būvju klase 1110, 1121);
 - 7.1.4. vasarnīca (būvju klase 1110).
- 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 – 15%;
- 8.2. apbūves intensitāte – 30%;
- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 60%.
- 8.4. maksimālais apbūves augstums – 10 m, 2 stāvi.

9. Zemesgabalu veidošana –

saskaņā ar detālplānojuma grafisko lapu „Zemes ierīcības projekts”

Nr.	Zemesgabala plānotā adrese	Zemes vienības platība (m2)	Plānotā teritorijas izmantošana	Nekustāmā īpašuma lietošanas mērķis
1.	Prīmulu iela 12	1485	13DzK	0601
2.	Prīmulu iela 12A	1484	13DzK	0601

10. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 10.1. Ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- 10.2. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.2.1. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību;
 - 10.2.2. 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;
 - 10.2.3. 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;
 - 10.2.4. ja ēkai ir divi stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 10.3. Ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 10.2. 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.
- 10.4. Attālumi starp ēkām:
 - 10.4.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasības.
- 10.5. Jaunbūvju izvietojumu ieteicams plānot attālināti no Prīmulu ielas, iekļaujoties Kaugurciema kultūrvidē.
- 10.6. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m2.

11. Autostāvvietas.

11.1. minimālais autostāvvietu skaits uz katru mājstāvvietu – 2.

12. Žogi.

12.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.

12.2. Žogu izbūvē:

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

12.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;

12.4. Žogu augstums un caurredzamība:

12.4.1. 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;

12.4.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);

12.4.3. 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;

12.4.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.

12.5. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.

12.6. Žoga dizainu veido apkārtējā rajona raksturīgajā stilā.

13. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

13.1. Izstrādājot esošo ēku pārbūves būvprojektu, maksimāli saglabāt kultūrvēsturisko vidi pilsētvidniecības pieminekļa teritorijā:

13.1.1. apbūves mērogu, ko nosaka apbūves apjomu proporciju sistēma: kvartāla vidējais apbūves blīvums, zemes vienību frontes garumi, attālumi starp ēkām, vidējie ēku augstumi;

13.1.2. apbūves raksturu, ko nosaka konkrētam apbūves fragmentam raksturīgu autentisku apbūves raksturlielumu kopums: apbūves blīvums, apbūves augstums, fasādes frontes garums un attālums starp ēkām, ēku apjomu proporcijas, jumtu ģeometrija, fasāžu ritms un dominējošie jeb raksturīgie apdares materiāli;

13.1.3. raksturīgo ainavisko vidi, ko veido reljefs, dabas elementi, apstādījumi un labiekārtojums;

13.2. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:

13.2.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);

13.2.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;

13.2.3. 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;

13.2.4. ja tuvākajās apbūvētajās zemes vienībās ir ēkas ar ievērojami atšķirīgu apbūves laukumu, tad aprēķina teritoriju nosaka, ietverot kvartālu, kas robežojas ar tuvākajām B, C vai D1 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.

- 13.3. Ēku fasāžu arhitektūrā un apdarē aizliegts lietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, apaļkoku guļbaļķus, plēsto laukakmeņu mūri, plastikāta apšuvumu un dabīgo materiālu imitācijas. Vienā zemes vienībā izvietotas ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē.
- 13.4. Ēku jumtu iesegumiem izmanto apkārtnē raksturīgo jumta ieseguma materiālu vai iesegumu, kas materiāla, faktūras un krāsas ziņā pielīdzināms raksturīgajiem tradicionālajiem jumtiem.

14. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 14.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu.
- 14.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 14.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 14.4. 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.

15. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 15.1. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus (piemēram, parastā priede *Pinus sylvestris*);
- 15.2. Teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 15.3. Veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās.
- 15.4. Ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus;
- 15.5. Transporta piebraukšana risināma no Prīmulu ielas, gājēju piekļūšana saskaņā ar grafisko daļu.
- 15.6. Mazo arhitektūras formu risinājumam jābūt saskaņotam ar ēku apjomu un stilistiku,
- 15.7. Paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

16. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 16.1. inženierkomunikāciju izbūve;
- 16.2. ielas un piebraucamā ceļa izbūve;
- 16.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi:
 - 16.3.1. pirms pazemes būves vai pagrabstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves vai pazemes stāva potenciālo ietekmi uz vidi konkrētajā objektā un uz apkārtējiem teritoriju, kā arī uz saglabājamiem kokiem. Plānojot pazemes būves izvietojuma iespējas, ņemt vērā izpētes rezultātus;
 - 16.3.2. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, būvprojekta paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā.

17. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 17.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
 - 17.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 17.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
-

18. Citi noteikumi.

- 18.1. 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.
- 18.2. Ja tiek paredzēts cokolstāvs, jauna pazemes būves vai pagrabstāva projektēšana tad, pirms to projektēšanas veic hidroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Pagrabstāvu vai pazemes telpu plānot ēkas pamatu robežās.
- 18.3. Gadījumos, ja šādas būves tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvobjektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā.
- 18.4. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³, un izvešanas vietu.
- 18.5. Piekļūšana zemesgabaliem risināma no Prīmulu ielas. Iebrauktuves precizējas turpmākas projektēšanas gaitā;
- 18.6. Zemesgabalu lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

19. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
20. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.
21. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.