

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1.VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 97” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. 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”.
3. 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.
4. Līdz pārsūdzēšanas termiņa beigām, kā arī detālplānojuma darbības apturēšanas gadījumā vietējā pašvaldība nav tiesīga pieņemt ar detālplānojuma īstenošanu saistītus lēmumus.
5. 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 KRASTA KĀPU AIZSARGJOLĀ (9DzK)

6. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
 - 6.1. viena dzīvokļa māja;
 - 6.2. divu dzīvokļu māja;
 - 6.3. vasarnīca.
7. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
 - 7.1. pirts;
 - 7.2. garāža;
 - 7.3. nojume;
 - 7.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
 - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 7.6. stāvvietā;
 - 7.7. sarga ēka.
8. Apbūves rādītāji:
 - 8.1. apbūves blīvums – 12%;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 31 %;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits – 2,5 stāvi.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 9.1. būvlaide 3m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām;
 - 9.2. Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide, atbilstoši grafiskajam materiālam – Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Būves izvietojamas tādā attālumā no Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot šajā zonā;
 - 9.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas un meža saglabāšanas iespējas;
 - 9.4. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā.
 - 9.5. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m².
10. Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits - 2 autostāvvietas uz vienu mājāsaimniecību.
11. Žogu izbūve:
 - 11.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 11.2. ielas pusē līdz Kāpu ielas un Dzimtenes ielas rekonstrukcijai pa vēsturiski iedibināto žogu līniju, pēc ielu rekonstrukcijas – pa ielas sarkano līniju;
 - 11.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 11.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
12. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 12.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 12.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 12.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 12.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 12.3.2. ja šādu būvi tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³ un izvešanas vietu.
13. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 13.1. teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku rekonstrukciju), ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem.
 - 13.2. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

14. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 14.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 14.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 14.3. nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā balstsienu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana utml.
 - 14.4. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu;
15. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 15.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
 - 15.2. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem;
 - 15.3. apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;
 - 15.4. labiekārtojuma elementi ārpus Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes – celiņi, takas, skulptūras, vides mākslas objekti, strūklakas, nožogojumi, lapenes, pergolas, augu konteineri, atbalsta sienas, soli, atkritumu tvertnes, apgaismes ķermeņi u.c. dizaina elementi, bērnu rotaļu ierīces;
 - 15.5. meža zemes teritorijā:
 - 15.5.1. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
 - 15.5.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;
 - 15.6. būvdarbu laikā nodrošināt koku aizsardzības pasākumu monitoringu.
16. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un Rīgas jūras līča piekrastes būvlandes teritorijām:
 - 16.1. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzberšana;
 - 16.2. nav pieļaujama apbūves izvietošana, izņemot labiekārtojuma elementa, lapene, izvietošana teritorijas daļā, kur saglabājušies pamati, nepārsniedzot esošo pamatu izmērus;
 - 16.3. antropogēnās slodzes samazināšanai, Rīgas jūras līča piekrastes būvlandē pieļaujama koka konstrukciju celiņu, laipu izbūve, saglabājot dabisko zemsedzi un neparedzot priežu izciršanu;
17. Meža zemes atmežošana:
 - 17.1. meža zemes atmežošana veicama atbilstoši Latvijas Republikas Meža likumam, Aizsargjoslu likumam, kā arī citu normatīvo aktu prasībām.
 - 17.2. nepieciešamo atmežojamo meža zemes platību teritorijas labiekārtojumam precīzē turpmākajā projektēšanas gaitā.
18. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 18.1. veicot esošās ēkas pārbūvi (rekonstrukciju), saglabā tās apjomu proporcijas, stilistiku, raksturīgās būvdetaļas, fasāžu apdari, funkcionālos un dekoratīvos elementus. Aizliegts vienkāršot ēkas fasādes apdari un nomainīt sākotnējos logus ar plastikāta logiem vai vienkāršotiem un asimetriskiem logiem, kuru ārējais izskats neatbilst fasādes raksturam, proporcijām un dalījumam;

- 18.2. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 18.2.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);
 - 18.2.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 18.2.3. 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;
 - 18.2.4. 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;
- 18.3. Rīgas jūras līča piekrastes būvplaidē jaunbūvējamā lapene projektējama kontekstā ar zemesgabalā esošo vēsturisko apbūvi.
19. Citi noteikumi:
- 19.1. pieklūšana zemes vienībai no Kāpu ielas. Iebrauktuve precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 19.2. 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;
 - 19.3. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
 - 19.3.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
 - 19.3.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 19.4. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka:
 - 19.4.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 19.4.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 19.5. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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