

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 Āraišu ielā 2, 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

Jauktā dzīvojamās apbūves teritorijā (6JDz)

7. Atļautā izmantošana:

- 7.1. Savrupmāja.
- 7.2. Pakalpojumu objekts:
 - 7.2.1. viesu māja.
- 7.3. Palīgizmantošana:
 - 7.3.1. dzīvojamo māju palīgēkas:
 - 7.3.1.1. pirts;
 - 7.3.1.2. garāža;
 - 7.3.1.3. nojume;
 - 7.3.1.4. ziemas dārzs;
 - 7.3.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);

- 7.3.1.6. stāvvietā;
- 7.3.1.7. sarga ēka.
- 7.3.2. nedzīvojamo māju palīgēkas – ēkas un būves, kuras nepieciešamas objekta darbības nodrošināšanai.

8. Apbūves rādītāji:

- 8.1. maksimālais apbūves blīvums – 25%;
- 8.2. maksimālā apbūves intensitāte – 65%;
- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 45%, savrupmājām 50%;
- 8.4. maksimālais ēkas augstums - 12m, 2,5 stāvi.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā.

- 9.1. Ievērot detālplānojumā noteikto būvlaidi - 3 m attālumā no sarkanajām līnijām.
- 9.2. Ēku novietnes un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot ēku pārbūves būvprojektu.
- 9.3. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 9.3.1. 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;
 - 9.3.2. 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;
 - 9.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4m;
- 9.4. šo noteikumu 9.3.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.
- 9.5. Attālumi starp ēkām:
 - 9.5.1. 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;
 - 9.5.2. attālumus starp būvēm vienā zemesgabalā nosaka saskaņā ar LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" prasībām, ņemot vērā būvju apbūves laukumu un izmantošanas veidu.

10. Autostāvvietas.

- 10.1. Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits:
 - 10.1. savrupmāju apbūvei uz vienu mājsaimniecību - 2;
 - 10.2. pakalpojumu objektam - viesu mājai - 4.

11. Žogi.

- 11.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām un sarkanajām līnijām.
- 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. Iebrauktuves zemesgabalā saglabātas esošās, saskaņā ar detālplānojuma grafisko daļu.

12. Prasības teritorijas labiekārtojumam un apzaļumošanai:

- 12.1. pārbūves projektā 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;
- 12.2. teritorijas labiekārtošanas projektā plānot Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus (parastā priede *Pinus sylvestris*);
- 12.3. teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

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.

14. Citi noteikumi.

- 14.1. Pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtnējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu.
- 14.2. Ja pazemes 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. Projektā norādīt izraktās grunts daudzumu, m³ un izvešanas vietu."
- 14.3. Pieļaujams izbūvēt pagraba telpas, pēc inženierģeoloģiskās izpētes veikšanas un hidroģeoloģiskā slēdzienā izvirzīto prasību ietveršanas būvprojektā.
- 14.4. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 14.4.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtne (aprēķina teritorijā);
 - 14.4.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%, aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 14.4.3. 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.

- 14.4.4. 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;

15. Zemesgabala lietošanas mērķis:

- 15.1. 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;
15.2. 0801 - komercdarbības objektu apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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