

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 Pūpolu ielā 1, 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 detālplānojuma grozījumus 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

Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (6JDzK)

7. Atļautā izmantošana:

- 7.1. Savrupmāja:
 - 7.1.1. viena dzīvokļa māja;
 - 7.1.2. divu dzīvokļu māja;
 - 7.1.3. vasarnīca;
- 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. ziemas dārzs;
 - 7.2.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 7.2.1.6. stāvvietā;
 - 7.2.1.7. sarga ēka.

8. Apbūves rādītāji:

- 8.1. apbūves blīvums – 25%;
- 8.2. apbūves intensitāte – 65%;
- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%.
- 8.4. maksimālais ēkas augstums:
 - 8.4.1. savrupmājai – 12 metri, 2,5 stāvi;
 - 8.4.2. palīgēkai – 8 metri 1,5 stāvi.

9. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 9.1. Esošās ēkas pārbūve un paplašināšana precizējama izstrādājot būvprojektu, neskarot meža zemes teritoriju un kāpu reljefu.
- 9.2. Attālumi starp ēkām:
 - 9.2.1. 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;
 - 9.2.2. 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. maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā – 3.

11. Žogi.

- 11.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.
- 11.2. Žogu izbūvē tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
- 11.3. Žoga 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.

12. Citi noteikumi.

- 12.1. Būvprojektā 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. Mazo arhitektūras formu un citu labiekārtošanas elementu izvietojumu nosaka teritorijas labiekārtošanas projektā, to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārteja vidē un saskaņā ar apkārtejo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu.
- 12.3. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 12.4. Veikt teritorijas inženierizpēti atbilstoši 30.06.2015. MK noteikumiem Nr.334 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 "Inženierizpētes noteikumi būvniecībā"" prasībām

- 12.5. Piekļūšana zemesgabalam tiek saglabāta no Emelīnas ielas. Iebrauktuves pieļaujams precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā;
- 12.6. 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;
- 12.7. Ja tiek ja tiek plānots veidot arī cokolstāvu vai pagrabstāvus, pirms pazemes būves projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Gadījumos, ja būvi 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;
- 12.8. Plānot Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus (piemēram, parastā priede *Pinus sylvestris*). Projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimata prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai).
- 12.9. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 12.9.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 12.9.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 12.10. 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. Meža zemes teritorijā:
 - 13.4.1. saglabāt dabisko reljefu;
 - 13.4.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
 - 13.4.3. saglabāt esošo meža zemsedzi;
 - 13.4.4. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu un priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemes teritorijā;
 - 13.4.5. neplānot būves un bruģētus celiņus;
 - 13.4.6. neierīkot būvlaukumu, to norobežojot ar pagaidu žogu būvniecības laikā;
 - 13.4.7. nepieļaut būvtechnikas pārvietošanos;
 - 13.4.8. būvniecības laikā neveidot būvmateriālu novietnes, atbērtnes un neizvietot citus ar būvniecību saistītus objektus (piemēram, konteinerus, sarga māju, pagaidu tualetes u.tml.);
 - 13.4.9. nepieļaut nogruvumu veidošanos būvniecības procesa laikā, nepieciešamības gadījumā stiprinot būvbedri ar pagaidu atbalstsienām.
- 13.5. Plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā.

- 13.6. Aizsardzības pasākumus paredzēt un plānot darbu organizācijas plānā, izstrādājot būvprojektu.

Satiksmes infrastruktūras teritorija (SIT)

14. Piebraucamie ceļi, laukumi un citas transporta inženierbūves, kas atrodas zemes vienībā, atļautas kā palīgizmantošana.
15. Pēc Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 25.jūnija lēmuma Nr.484 „Par zemesgabalu sadales un apvienošanas apstiprināšanu Jūrmalā, Pūpolu ielā 1, Jūrmalā, Dubulti 1915, Jūrmalā, Pūpolu ielā 1911, Jūrmalā Emelīnas ielā 1913, Jūrmalā, Emelīnas ielā 1912” īstenošanas, Satiksmes infrastruktūras teritorija netiek izmantota kā palīgizmantošana.
16. Saskaņā ar 2016. gada 24.marta lēmumu Nr.138 (protokola Nr.4.1.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu apstiprināšanu" un saistošiem noteikumiem Nr.8 (protokola Nr.4.2.punkts) "Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" detālplānojuma teritorijā esošais funkcionālais zonējums - Satiksmes infrastruktūras teritorija, aizstājams ar Jauktas centra apbūves teritorijas (JC19) funkcionālo zonējumu, piemērojot detālplānojuma grozījumos detalizēto atļauto izmantošanu.

2. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

17. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.