



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, Emelīnas ielā 3” 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 JAUKTĀ DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOSLĀ (6)DzK

6. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
 - 6.1. viena dzīvokļa māja;
 - 6.2. divu dzīvokļu māja;
7. Palīgizmantošana – dzīvojamo māju palīgēka:
 - 7.1. pirts;
 - 7.2. garāža;
 - 7.3. nojume;
 - 7.4. ziemas dārzs;
 - 7.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšana);
 - 7.6. stāvvieta;
 - 7.7. sarga ēka
8. Apbūves parametri:
 - 8.1. apbūves blīvums – 25 %;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 65 %;
 - 8.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
 - 8.4. maksimālai būves augstums – 12 metri;



- 8.5. stāvu skaits – 2,5 stāvi.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 9.1. būvlaide tiek noteikta 3 metru attālumā no Emelīnas iela sarkanajām līnijām;
 - 9.2. apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
 - 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 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 9.3.2. ja ēkas fasāde, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 9.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 9.4. šo noteikumu 9.3. punktā minēto attālumu un noteikto apbūves līniju atļauts samazināt, pret kaimiņu zemes vienību, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieku rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no savas zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
10. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 10.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu;
 - 10.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjaunot;
 - 10.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm ap lapu un skujkokiem to vainagu projekcijas platībā.
11. Prasības pilsēt būvniecības pieminekļu un to aizsargjoslu teritorijām:
 - 11.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 11.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas.
12. Citi noteikumi:
 - 12.1. pieklūšana zemesgabalam tiek saglabāta no Emelīnas ielas. Iebrauktuves pieļaujams precizēt turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 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. ja tiek paredzēta jauna pazemes būves projektēšana tad, 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;



- 12.4. projektējot jaunus stādījumus jāpielieto Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu un koku sugas, kā arī jāievēro konkrētā mikroklimate prasības (nepielietot augu un koku sugas, kas nav raksturīgas konkrētai bioloģiskajai florai).
- 12.5. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3.DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

13. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
14. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.