

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Jūras ielā 7”.
2. 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, Jūras ielā 7” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves 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. 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.
6. Noteikumos lietoti šādi termini:
 - 6.1. apbūves blīvums - zemes vienības vai tās daļas visu virszemes būvju apbūves laukumu attiecība pret zemes vienības vai tās daļas platību, kurā konkrētā apbūve atļauta, izteikta procentos;
 - 6.2. apbūves intensitāte – būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos;
 - 6.3. apbūves laukums - virszemes būves visa ārējā perimetra projekcija uz zemes. Tajā ietilpst būves ārējo virsmas projekcija, ietverot arī uz kolonnām izvietotas būves daļas, laukumu zem caurbrauktuvēm, laukumu zem lieveņiem, nojumēm, terasēm, ārējām kāpnēm, kā arī jebkuras par 1.3 m lielākas virszemes būves pārkares projekcijas laukumu uz zemes;
 - 6.4. apbūves līnija – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, līdz tuvākajai virszemes būvei;
 - 6.5. atļautā izmantošana – šajos noteikumos un detālplānojumā noteiktā saimnieciskā darbība un ar to saistītā apbūve. Atļauto izmantošanu raksturo ekonomiskās darbības veidi, būvju klasifikācija, zemes lietošanas veidi;
 - 6.6. brīvā zaļā teritorija – zemes vienības neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes būves, kā arī autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības. To raksturo brīvās zaļās teritorijas attiecība pret zemes vienības kopējo platību, izteikta procentos;
 - 6.7. būvlaide - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos

- minētas atskaites vietas, piemēram, upes krasta, līdz tuvākajai virszemes būvei;
- 6.8. stāva platība - ēkas viena stāva grīdas laukuma, ko ierobežo ēkas ārsienas vai nesošo konstrukciju ārējās virsmas, platība, izņemot jumta stāvu. Jumta stāva un jumta izbūves stāva platību aprēķina telpas laukumam, kurā griestu augstums ir vismaz 1.6m;
 - 6.9. stāvu skaits - ēkas visu virszemes stāvu skaits, ietverot cokola stāvu un jumta stāvu vai jumta izbūvi. Jumta izbūvi stāvu skaita aprēķinā definē kā pusstāvu (0,5 stāvi);
 - 6.10. jumta izbūve - telpas, kas izbūvētas ēkā ar slīpo jumtu virs tās augšējā stāva. Kā jumta izbūvi klasificē telpas, kuru platība nepārsniedz 66% no iepriekšējā stāva platības. Telpas platībā ieskaita to daļu, kurā griestu augstums ir vismaz 1,6 m;
 - 6.11. jumta stāvs - savietotā (plakanā) jumta līmenī izbūvētas telpas, kurām ir izeja uz jumta terasi vai staigājumu jumtu, un kuru platība nepārsniedz 66% no zem tā esošā stāva platības.

2. PRASĪBAS TERITORIJAS IZMANTOŠANAI JAUKTAS DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJSOLĀ (6JDzK)

7. Atļautā izmantošana - savrupmāja:
 - 7.1. viena dzīvokļa māja;
 - 7.2. divu dzīvokļu māja;
 - 7.3. vasarnīca.
8. Palīgizmantošana - dzīvojamo māju palīgēka:
 - 8.1. pirts;
 - 8.2. garāža;
 - 8.3. nojume;
 - 8.4. siltumnīca, ziemas dārzs;
 - 8.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājāsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 8.6. saimniecības ēka;
 - 8.7. stāvvietā;
 - 8.8. sarga ēka.
9. Apbūves rādītāji:
 - 9.1. apbūves blīvums - 25%;
 - 9.2. apbūves intensitāte - 65%;
 - 9.3. minimālā brīva zaļā teritorija - 50%;
 - 9.4. apbūves augstums:
 - 9.4.1. savrupmājai - 12m;
 - 9.4.2. palīgēkai - 8m;
 - 9.5. ēkas vai būves stāvu skaits
 - 9.5.1. savrupmājai - 2,5 stāvi;
 - 9.5.2. palīgēkai - 1,5 stāvi.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 10.1. būvlaide - 3m attālumā no Jūras ielas un Kaiju ielas sarkanajām līnijām;
 - 10.2. apbūves līnija saskaņā ar grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana, ņemot vērā 10.3. un 10.4. punktu nosacījumus;

- 10.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.3.1. 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;
 - 10.3.2. 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.
 - 10.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 10.4. šo noteikumu 10.3. punktā minēto attālumu un noteikto apbūves līniju atļauts samazināt, 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;
 - 10.5. plānotajai apbūvei, sākot ar būves otro stāvu, pieļaujams veidot pārkares ārpus apbūves zonas un apbūves līnijas;
 - 10.6. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojšanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m².
11. Žogi.
 - 11.1. zemesgabalu drīkst iežogot:
 - 11.1.1. vispārīgā gadījumā – pa zemes vienības robežām;
 - 11.1.2. Jūras ielas pusē – pa vēsturisko žoga līniju;
 - 11.1.3. Kaiju iela pusē – pa ielu sarkano līniju;
 - 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. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6 metriem un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90% pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 metriem.
 - 11.3.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalam un aizmugures pagalam, pieļaujam izbūvēt blīvums un līdz 1,8 metriem augstus;
 - 11.3.3. 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;
 - 11.3.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm;
 12. Inženiertehniskā teritorijas sagatavošana detālplānojuma teritorijā ietver šādus pasākumus:
 - 12.1. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 12.2. piekļūšanas nodrošināšanai nepieciešamo ielu vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 12.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 12.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroloģisko 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 m^3 un izvešanas vietu.
13. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
- 13.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 13.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 13.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
14. Prasības piekļūšanai zemes vienībā - piebrauktuves detālplānojuma teritorijai risināmas no Kaiju ielas. Piebrauktuves izvietojums precizējams turpmākajā projektēšanas gaitā;
15. Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits - 2 autostāvvietas uz vienu mājāsaimniecību.
16. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam :
- 16.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 16.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 16.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm ap skujkokiem to vainagu projekcijas platībā;
- 16.4. zemes līmeņa pazemināšana vai paaugstināšana vairāk par 30 cm saskaņo ar Pašvaldību;
- 16.5. nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā balstsienu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana utml.
- 16.6. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Jūrmalai raksturīgos jaunus lielo koku stādījumus un Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem.
17. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
- 17.1. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
- 17.2. veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā;
- 17.3. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem;
- 17.4. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.
18. Citi noteikumi:
- 18.1. ēku novietne precizējama un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu;
- 18.2. esošās apbūves pārbūve un/vai jaunbūves plānojamas, nodrošinot tradicionālās kultūrvides kvalitātes saglabāšanu, apbūves arhitektoniskajiem risinājumiem iekļaujoties vēsturiskās apbūves kontekstā;
- 18.3. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 18.3.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);

- 18.3.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 18.4. 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;
19. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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