

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 57” 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.
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 ārsienu ārējās 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, ka 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 ār sienas 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 UN APBŪVEI SAVRUPMĀJU APBŪVES TERIOTIJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOLĀ (9DzK)

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 māsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
 - 8.6. saimniecības ēka;
 - 8.7. stāvvieta;
 - 8.8. sarga ēka.
9. Apbūves rādītāji:
 - 9.1. apbūves blīvums - 12%;
 - 9.2. apbūves intensitāte - 31 %;
 - 9.3. minimālā brīvā zaļā teritorija - 63 %;
 - 9.4. maksimālais apbūves augstums - 12 metri;
 - 9.5. maksimālais stāvu skaits - 2,5 stāvi.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 10.1. būvlaide 3m no Kāpu ielas sarkanajām līnijām un Celmu ielas zemes robežas;
 - 10.2. 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, izņemot šo nosacījumu 17.3. punkta 17.3.1. un 17.3.2. apakšpunktu gadījumus;
 - 10.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas un meža saglabāšanas iespējas;

- 10.4. plānotajai apbūvei, sākot ar būves otro stāvu, pieļaujams veidot pārkāres ārpus apbūves zonas un apbūves līnijas;
11. Minimālais objekta apkalpošanai nepieciešamais autostāvvietu skaits - 2 autostāvvietas uz vienu māsaimniecību.
12. Žogu izbūve:
 - 12.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 12.2. ielas pusē – pa ielas sarkano līniju;
 - 12.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
 - 12.4. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.
13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 13.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 13.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 13.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 13.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtnē esošajiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 13.3.2. 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.
14. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 14.1. 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.
 - 14.2. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
15. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 15.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 15.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 15.3. krasta kāpu aizsargjoslā aizliegts pārveidot reljefu, bojāt un iznīcināt dabisko zemesdzi, izņemot gadījumus, kad tas nepieciešams atļautās izmantošanas veikšanai saskaņā ar šo noteikumu un citu normatīvo aktu prasībām.
 - 15.4. nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā balstsienu, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, dažādu terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.* Kā balstsienu teritorijā var

- kalpot plānotās apbūves konstruktīvie elementi – ēkas pamati, 1 stāva ārsienas.
- 15.5. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu;
 16. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 16.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
 - 16.2. 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;
 - 16.3. apstādījumus, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;
 - 16.4. meža zemes teritorijā:
 - 16.4.1. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
 - 16.4.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;
 - 16.5. būvdarbu laikā nodrošināt koku aizsardzības pasākumu monitoringu.
 17. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un Rīgas jūras līča piekrastes būvlaides teritorijām:
 - 17.1. nav pieļaujama apbūves izvietošana;
 - 17.2. nav pieļaujama jaunu apstādījumu ierīkošana un mākslīga zālāja veidošana, dabiskā reljefa norakšana vai uzberšana;
 - 17.3. antropogēnās slodzes samazināšanai, pieļaujama koka konstrukciju celiņu, laipu izbūve, saglabājot dabisko zemsedzi un neparedzot priežu izciršanu;
 - 17.4. esošā tenisa laukuma un labiekārtojuma infrastruktūras robežās, kas atrodas ārpus biotopa „Mežainas piejūras kāpas” un meža zemes robežām, pieļauj:
 - 17.4.1. veikt pasākumus, kas nepieciešami teritorijā esošā tenisa laukuma izmantošanai, uzturēšanai;
 - 17.4.2. labiekārtojuma infrastruktūras izvietošana/uzturēšanu (atbalsta siena, terase, nojume, *utml*).
 18. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 18.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 18.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtne (aprēķina teritorijā);
 - 18.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 18.1.3. 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;
 - 18.1.4. 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;
 19. Citi noteikumi:
 - 19.1. piekļūšana 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. 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.