

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 Upes ielā 2, Jūrmalā, detalizējot Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma sadaļā „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” noteiktās prasības detālplānojuma teritorijai.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra 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, 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.
7. Noteikumos lietotie termini:
 - 7.1. 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;
 - 7.2. apbūves intensitāte – būves virszemes stāvu kopplatības summas attiecība pret zemes vienības platību, izteikta procentos;
 - 7.3. 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;
 - 7.4. apbūves līnija – projektēta līnija, kas nosaka minimālo attālumu no zemes vienības robežas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, līdz tuvākajai virszemes būvei;
 - 7.5. 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;

7.6. arhitektonisks akcents - būves arhitektoniskajam veidolam nozīmīgs kompozicionāls elements, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā, un var tikt izmantots kā izeja uz ekspluatējamu jumtu. Akcenta platība pa ārsienas ārējo virsmu ne lielāka kā 20% no pēdējā stāva platības pa ārsienas ārējo virsmu. Arhitektonisks akcents netiek ieskaitīts kopējā stāvu platībā (intensitātes aprēķinā).

7.7. 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;

7.8. būvlaide - līnija, kas nosaka minimālo attālumu no ielas sarkanās līnijas vai citas šajos noteikumos minētas atskaites vietas, līdz tuvākajai virszemes būvei;

7.9. stāva platība - ēkas viena stāva grīdas laukuma, ko ierobežo ēkas ārsienas vai nesošo konstrukciju ārējas virsmas, platība, izņemot jumta stāvu. Jumta stāva un jumta izbūves stāva platību aprēķina telpas laukumam, kurā griestu augstums ir vismaz 1.6m;

7.10. 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);

7.11. cokola stāvs – ēkas puspagraba stāvs (vai tā daļa), kura pārseguma augšējā atzīme atrodas vismaz 1m virs zemes līmeņa, bet grīda atrodas zem zemes līmeņa;

7.12. 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;

7.13. 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. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Savrupmāju apbūves teritorijā krasta kāpu aizsargjoslā (9DzK)

8. Savrupmāju apbūves teritorija krasta kāpu aizsargjoslā noteikta pašreiz jau apbūvētajā krasta kāpas daļā. Prasībās šo teritoriju izmantošanai īpaša uzmanība vērsta uz saudzīgu attieksmi pret pilsētas saglabātajām dabas vērtībām un kultūras mantojumu: reljefu, zemsedzi, kāpu priedēm, tradicionālo apbūvi un vēsturisko plānojuma struktūru;

9. Atļautā izmantošana:

9.1. savrupmāja:

9.1.1. viena dzīvokļa māja;

9.1.2. divu dzīvokļu māja;

9.1.3. dvīņu māja;

9.1.4. vasarnīca.

9.2. palīgizmantošana:

9.2.1. dzīvojamo māju palīgēkas:

9.2.1.1. pirts;

9.2.1.2. garāža;

9.2.1.3. nojume;

9.2.1.4. ziemas dārzs;

9.2.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājsaimniecības vajadzībām glabāšanai);

9.2.1.6. stāvvietas;

9.2.1.7. sarga ēka.

10. Apbūves rādītāji:

Zemes vienības, kas atrodas teritorijā 9DzK, platība, m ²	Maksimālais apbūves blīvums %	Apbūves intensitāte %	Minimālā brīvā zaļā teritorija
līdz – 1200	20	52	55
Virs 1800	12	31	63

10.1. Maksimālais būvju augstums un ēku stāvu skaits – 2,5 stāvi, 12 metri.

11. Būvju izvietojums zemes vienībā:

11.1. būvlaide saskaņā ar detālplānojuma grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;

11.2. apbūves zona saskaņā ar detālplānojuma grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana, ņemot vērā 11.4. un 11.5.punktu nosacījumus.

11.3. ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;

11.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:

11.4.1. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību;

11.4.2. 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;

11.4.3. 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;

11.4.4. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;

11.5. ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 11.4. 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.

11.6. 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.

12. Autostāvvietas.

12.1. Minimālais autostāvvietu uz mājsaimniecību - 2.

13. Zemesgabala dalīšana.

13.1. Sadalījuma plāns saskaņā ar grafisko daļu – zemes ierīcības projektu.

Projektētās zemes vienības			
NR.	Kadastra apzīmējums	Platības no esošajām zemes vienībām kv.m	Plānotā adrese
1.	13000140309	1000	Upes iela 2
2.	13000140310	3131	Upes iela 2A

14. Žogi.

- 14.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.
- 14.2. Žogu izbūvē:
- 14.2.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
- 14.2.2. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 14.3. Žogu augstums un caurredzamība:
- 14.3.1. 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;
- 14.3.2. žoga augstums nošakāms 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;
- 14.3.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 14.4. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.

15. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 15.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu.
- 15.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 15.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 15.4. Atļauts veikt zemes reljefa izmaiņas ārpus aizsargājamā biotopa zonas, reljefa izmaiņas nav atļautas tuvāk par 1m no vērtīgo koku stumbra, reljefa organizācijas atbalsta sienas nav atļauts izvietot tuvāk par 3m no vērtīgo koka stumbra.

16. Koku aizsardzības, teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 16.1. Teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēt:
- 16.1.1. veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – zemesgabalā esošajā biotopa teritorijā un jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās;
- 16.1.2. ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus;
- 16.1.3. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku;
- 16.1.4. neizbūvēt celiņus, lapenes un saglabāt raksturīgās augu sugas biotopa teritorijā;
- 16.1.5. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu biotopa teritorijā, saglabāt tajā esošo raksturīgo zemsedzi;
- 16.1.6. paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 16.2. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
- 16.2.1. izstrādāt saglabājamo koku aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā; nodrošinot prioritāri saglabājamo koku saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā;

- 16.2.2. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 1m no saglabājamo koku stumbriem;
- 16.2.3. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
- 16.2.4. nodrošināt papildus koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
- 16.3. Nosacījumi saglabājamo koku stumbru aizsardzībai:
- 16.3.1. stumbri jāiežogo ar 2,5m augstiem un vismaz 25mm bieziem dēļu vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos. Uztādot vairogus, ap kokiem spirālveida novieto gofrēto meliorācijas cauruli šitiena amortizācijai, un pa perimetru nosedz ar dēļiem vai līdzīgu materiālu;
- 16.3.2. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi;
- 16.4. Būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumu monitoringu.
- 16.5. Koku kopšanas, izpētes darbus un aizsardzības pasākumu realizēšanu/monitoringu būvniecības laikā uzticēt sertificētam vai diplomētam koku kopējam.

17. Citi noteikumi:

- 17.1. pieklūšana zemesgabaliem risināma no Upes ielas un Piejūras ielas, iebrauktuves ir precizējamas būvprojektā;
- 17.2. 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;
- 17.3. virszemes apjomu pārkare virs būvlaiides atļauta līdz 1,3m, minimālais attālums no projektētās vai esošās zemes virsmas līdz pārkares apakšējai virsmai 3,5m;
- 17.4. virszemes apjomu pārkare virs biotopa atļauta līdz 1,3m, pārkares augstums virs biotopa netiek reglamentēts;
- 17.5. tās pazemes stāva sienas, kurām tiek piebloķētas sienas vai atbalsta sienas atļauts atsegt pilnā sienas augstumā, ja piebloķētā siena vai atbalsta siena neeksponējas vairāk par 0,5m virs esošā vai projektētā zemes līmeņa, reljefa augstākajā punktā;
- 17.6. vietās, kur reljefa un ekonomisko apsvērumu dēļ ir lietderīgi izmantot pazemes telpu (pazemi), var paredzēt tās kompleksu izmantošanu, nepaaugstinot zemesgabala esošā zemes līmeņa augstuma atzīmes. Pazemes būvju jumtiem jāparedz labiekārtojums;
- 17.7. ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs, būvprojekta sastāvā 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.
- 17.8. ja šādas būves tiek plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtējot gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu, gan ekspluatācijas laikā.
- 17.9. būvprojektā norādīt izraktās grunts daudzumu m³, un izvešanas vietu.
- 17.10. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
- 17.11. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
- 17.12. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
- 17.13. 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.
- 17.14. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:

- 17.14.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
- 17.14.2. inženierkomunikāciju izbūve;
- 17.14.3. teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši būvprojektam.
- 17.15. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
 - 17.15.1. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabelos;
 - 17.15.2. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietošanu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
 - 17.15.3. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 17.16. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

- 18. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
- 19. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu” un Aizsargjoslu likuma 36.pantam.
- 20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.