

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 nosacījumus 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, 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 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. stāvvietā;
- 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 17.4. punkta 17.4.1. un 17.4.2. 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.
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. Žogos 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 dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem 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 m^3 un izvešanas vietu.
14. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 14.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
 - 14.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 14.3. 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 zemsedzi, 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 aizsargājama biotopa un meža zemes robežās. Vietās, kur kāpas nogāzes erodētas, veicami nostiprināšanas pasākumi, kā baltsienu, palisādes, kuras var tikt pastiprinātas ar citām konstrukcijām, koku un „zaļo” terašu ierīkošana, veģetācijas atjaunošana *utml.* Kā baltsiena teritorijā var kalpot plānotās apbūves konstruktīvie elementi – ēkas pamati, 1 stāva ārsienas. Konstruktīvie risinājumi nosakāmi turpmākajā būvniecības procesā;
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. apstādījumos, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;

- 16.4. labiekārtojuma elementi ārpus aizsargājamā biotopa un meža zemes teritorijas – celiņi, takas, skulptūras, vides mākslas objekti, strūklakas, nožogojumi, lapenes, pergolas, augu konteineri, atbalsta sienas, soli, atkritumu tvertnes, terases, apgaismes ķermeņi, u.c. dizaina elementi;
- 16.5. meža zemes teritorijā:
 - 16.5.1. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
 - 16.5.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu;
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 uzbēršana;
 - 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 izvietojumu/uzturēšanu (atbalsta siena, terase, nojume, *utml.*).
18. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā:
 - 18.1. izstrādāt saglabājamo koku un aizsargājamā biotopa aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā, nodrošinot saglabājamo koku saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā;
 - 18.2. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 18.3. plānot kompleksu atsevišķi augošu koku, aizsargājamā biotopa un meža aizsardzību, izliekot nepārvietojamu pagaidu žoga 2m augstumā. Žoga izbūve nodrošinās koku, zemsedzes un reljefa aizsardzību. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgрузu un būvtehnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogus demontēt;
 - 18.4. veikt vispārēju koku vainagu sakopšanu pirms un pēc būvdarbiem.
19. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 19.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 19.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);
 - 19.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 19.1.3. 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;

- 19.1.4. 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;
20. Citi noteikumi:
- 20.1. piekļūšana zemes vienībai no Kāpu ielas. Iebrauktuve precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
- 20.2. 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;
- 20.3. plānotajai apbūvei, sākot ar būves otro stāvu, pieļaujams veidot pārkāres ārpus apbūves zonas un noteiktās apbūves līnijas;
- 20.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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