

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. 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 „Zemesgabalam Jūrmalā, Kāpu ielā 77” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķo izmantošanu 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 TERIOTIRJĀ KRASTA KĀPU AIZSARGJOLĀ (9DzK)

7. Atļautā izmantošana – savrupmāja:
 - 7.1. viena dzīvokļa māja;
 - 7.2. divu dzīvokļu māja.
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. stāvvieta;
 - 8.7. sarga ēka.
9. Apbūves parametri:
 - 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 un Vītolu ielas sarkanajām līnijām;
 - 10.2. izvietojot jaunu apbūvi, jāievēro detālplānojumā noteiktās būvlaides un apbūves izvietojuma zonas. Nav pieļaujama apbūves izvietošana biotopa „Mežainās piejūras kāpas”;
 - 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. jauno apbūvi izvieto tādā attālumā no noteiktās būvlaides un apbūves līnijas, lai būvdarbus varētu veikt, neieklūstot šajā zonā;
 - 10.5. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.5.1. 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 zems

- vienībai ir 3 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības.
- 10.5.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
- 10.5.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
- 10.6. šo noteikumu 10.5. 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;
- 10.7. ja galvenā ēka ir izvietota zemes vienības dziļumā, palīgēku nedrīkst izvietot tās ielas fasādes priekšā;
- 10.8. minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir 800 m².
11. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
- 11.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 11.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 11.3. nav pieļaujama dabiskā kāpu reljefa maiņa;
- 11.4. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu;
12. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
- 12.1. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 12.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā;
- 12.3. apstādījumus, kas tiks ierīkoti gar aizsargājama biotopa robežas, izmantojamas mežam raksturīgas augu sugas. Nav pieļaujama invazīvu sugu izmantošana;
- 12.4. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 12.5. 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;
- 12.6. meža zemes teritorijā:
- 12.6.1. saglabāt esošo meža zemsedzi (mellenes, sūnas u.c.) un to atjaunot ar priežu mežam raksturīgajām augu sugām;
- 12.6.2. neparedzēt kultivēta mauriņa veidošanu, priežu mežam netipisku stādījumu iekopšanu meža zemē/ap priedēm;
- 12.6.3. neparedzēt apbūvi;
13. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:
- 13.1. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;



- 13.2. plānot kompleksu atsevišķi augošu koku, aizsargājamā biotopa un meža aizsardzību, izliekot nepārvietojamu pagaidu žogu 2m augstumā, kas ierobežos būvdarbu zonu. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgružu un būvtehnikas atrašanos nožogotajā teritorijā. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogu demontēt;
- 13.3. ārpus meža augošo koku vainagu sakopšanu veikt saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisijas atļauju;
- 13.4. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu.
14. Citi noteikumi:
 - 14.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 14.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 14.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 14.1.3. 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;
 - 14.1.4. 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.
 - 14.2. pieklūšana zemes vienībai no Vītola ielas. Iebrauktuve precizējama turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 14.3. 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;
 - 14.4. jaunā apbūve plānojama bez pagraba vai pazemes stāva, tās apbūves laukums nedrīkst pārsniegt 100m²;
 - 14.5. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka:
 - 14.5.1. pārbūvētas vai atjaunotas šīs ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
 - 14.5.2. nekādas pārbūves, ievērojot visas pārējās ēkas un citas būves uz zemesgabala, nedrīkst palielināt neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 14.6. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka:
 - 14.6.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 14.6.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 14.7. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.



3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

15. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.
16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.