

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 Buļļupes ielā 11, 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.

2. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Priežu parka apbūves teritorijā (1DzP1)

7. Priežu parka apbūves teritorijas ir plānotas samazināta blīvuma savrupmāju apbūvei, maksimāli saglabājot meža biotopu. Tās paredzētas savrupam un klusam dzīves veidam, ko nodrošina plaša privātā ārtelpa.
8. **Atļautā izmantošana:**
 - 8.1. savrupmāja:
 - 8.1.1. viena dzīvokļa māja;
 - 8.1.2. divu dzīvokļu māja;
 - 8.1.3. vasarnīca.
 - 8.2. palīgizmantošana:
 - 8.2.1. dzīvojamo māju palīgēkas:
 - 8.2.1.1. pirts;
 - 8.2.1.2. garāža;
 - 8.2.1.3. nojume;

- 8.2.1.4. ziemas dārzs;
- 8.2.1.5. šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu, u.c. materiālu mājsaimniecības vajadzībām glabāšanai);
- 8.2.1.6. stāvvietas;
- 8.2.1.7. sarga ēka.

9. Apbūves rādītāji:

- 9.1. apbūves blīvums – 15%;
- 9.2. apbūves intensitāte – 39%;
- 9.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 60%.
- 9.4. maksimālais apbūves augstums – 12 m, 2 stāvi.
- 9.5. ja tiek nodrošināts pieslēgums centralizētai ūdensapgādes un kanalizācija sistēmai, maksimālais ēkas stāvu skaits - 2,5 stāvi.

10. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 10.1. apbūves līnija saskaņā ar detālplānojuma grafisko materiālu Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana;
- 10.2. aizliegts veikt būvniecību īpaši aizsargājamā biotopa teritorijā;
- 10.3. ēku novietnes precizējamas un arhitektoniskais risinājums pamatojams, izstrādājot būvprojektu;
- 10.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.4.1. 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;
 - 10.4.2. 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;
 - 10.4.3. 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;
 - 10.4.4. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 10.5. ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 10.4. 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.
- 10.6. Attālumi starp ēkām:
 - 10.6.1. 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.

11. Autostāvvietas.

- 11.1. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

12. Žogi.

- 12.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām.
- 12.2. Žogu izbūvē:
 - 12.2.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;

- 12.3. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogus jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 12.4. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 12.4.1. 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;
 - 12.4.2. 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;
 - 12.4.3. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 12.5. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.
- 12.6. Elektrolīnijas aizsargjoslā paredzēt koka žogu.

13. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 13.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu.
- 13.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno.
- 13.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.
- 13.4. Neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm priežu sakņu rajonā.

14. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 14.1. veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana;
- 14.2. ceļu un celiņu iesegumā pielietot akmens bruģa un dabīga akmens materiāla iesegumus;
- 14.3. neizbūvēt celiņus, lapenes un saglabāt raksturīgās augu sugas biotopa teritorijā un meža zemes teritorijā, kas nav paredzēta atmežošanai;
- 14.4. būvprojektā paredzēt vietu atkritumu konteineru novietošanai.

15. Citi noteikumi:

- 15.1. piekļūšana zemesgabalam risināma no Bolderājas ielas un Bullupes ielas, iebrauktuves ir precizējamas būvprojektā;
- 15.2. 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;
- 15.3. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt vai atjaunot ievērojot noteikumus, ka pārbūvētās vai atjaunotās ēkas vai citas būves atbildīs visiem šo Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumu prasībām;
- 15.4. esošās ēkas un citas būves drīkst paplašināt ievērojot nosacījumu, ka:
 - 15.4.1. jebkura ēkas vai citas būves paplašināšana atbilst šiem Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem;
 - 15.4.2. paplašināšana, ievērojot visas citas būves un zemesgabala izmantošana, nepalielina neatbilstību Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.
- 15.5. teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver šādus pasākumus:
 - 15.5.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 15.5.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 15.5.3. teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši būvprojektam.
- 15.6. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 15.6.1. veicot ēku būvniecību vai pārbūvi, pagalmu tīklus izbūvēt tā, lai varētu pieslēgties centralizētai sadzīves notekūdeņu sistēmai un centralizētai ūdens apgādes sistēmai pēc to izbūves.
- 15.6.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 15.6.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
- 15.7. Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam un objekta, kuram ir noteikta aizsargjosla īpašniekam vai valdītājam ir jāievēro Aizsargjoslu likuma 35.panta „Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās” nosacījumi un prasības.
- 15.8. Zemesgabala īpašniekam jāievēro Aizsargjoslu likuma 45.pantā „Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem” noteiktie aprobežojumi;
 - 15.8.1. aizliegts aizkraut pievedceļus un pieejas elektrisko tīklu objektiem;
 - 15.8.2. līnijas aizsargjoslas teritorijā zemes īpašniekam jānodrošina piekļūšana elektrisko tīklu objektiem;
 - 15.8.3. ierīkojot nožogojumus un veicot citus darbus, jā saglabā pievedceļi un pieejas elektriskajiem tīkliem un to būvēm;
 - 15.8.4. līnijas aizsargjoslā aizliegts celt ēkas un būves bez komunikāciju īpašnieka atļaujas;
 - 15.8.5. aizliegts braukt ar mašīnām un mehānismiem, kuras augstums, mērot no ceļa (zemes) virsmas, pārsniedz 4,5 metrus;
 - 15.8.6. aizliegts veikt zemes darbus dziļāk par 0,3 metriem, kā arī veikt grunts planēšanu ar tehniku;
 - 15.8.7. aizliegts ar jebkādām darbībām traucēt energoapgādes uzņēmuma darbiniekus, kuri aizsargjoslā veic ekspluatācijas, remonta, pārbūves, avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus šajā likumā noteiktajā kārtībā;
 - 15.8.8. aizliegts audzēt kokus un krūmus ārpus meža zemēm — visā aizsargjoslas platumā. Ārpus meža zemēm zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs aizsargjoslā var audzēt kokus un krūmus, ja par to noslēgta rakstveida vienošanās ar elektrisko tīklu īpašnieku;
 - 15.8.9. ierīkojot nožogojumus un veicot citus darbus, jā saglabā pievedceļi un pieejas elektriskajiem tīkliem un to būvēm.
- 15.9. zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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