

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1.VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem [Nr.42](#) "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem [Nr.8](#) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības, izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Upes ielā 4” 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.

2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS11)

6. Teritorijas galvenais izmantošanas veids - savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
7. Apbūves rādītāji:
 - 7.1. apbūves blīvums – 20%;
 - 7.2. apbūves intensitāte – 52%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
 - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
 - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi
8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Piekļūšana zemesgabalam risināma no Piejūras ielas vai Upes ielas, iebrauktuves ir precizējamas būvprojektā;
10. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 10.1. veicot būvdarbus vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

- 10.2. augsnes virskārtu pēc būvdarbu pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 10.3. 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 normatīvu aktu prasībām;
- 10.4. pa zemesgabala dienvidu robežu, kur kāpas nogāzes erodētas, veicama kāpas nostiprināšana. Konstruktīvie risinājumi izvērtējami turpmākajā projektēšanas gaitā. Kāpas nogāzes stiprinājums saskaņojams ar kaimiņu teritorijas zemes īpašniekiem;
- 10.5. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu.
11. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 11.1. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2;
 - 11.2. būvlaide 3m no Upes ielas un Piejūras ielas sarkanajām;
 - 11.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
 - 11.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 11.4.1. 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 zemes vienībai ir 3 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvu aktu prasības;
 - 11.4.2. 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;
 - 11.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
 - 11.5. 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;
12. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 12.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 12.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 12.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 12.3.1. pirms projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 12.3.2. 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.
13. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 13.1. ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;

- 13.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
- 13.3. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 14.1. jānodrošina koku stumbri ar aizsargvairogiem, lai neveidotos mehāniski bojājumi, pēc iespējas jāizvairās no koku un to daļu bojāšanas, kā arī sakņu sistēmas bojāšanas vainaga projekcijas zonā, veicot rakšanas darbus;
 - 14.2. saimnieciskā darbība projektējama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 14.3. veicot būvdarbus jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 14.4. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
 - 14.5. nodrošināt papildu koku laistīšanu. Laistīšanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
 - 14.6. vietās, kur nepieciešams atjaunot zemsedzi, augsnes uzbēršanu priežu sakņu sistēmas rajonā plānot ne vairāk kā 10 cm;
 - 14.7. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu;
 - 14.8. saskaņā dendroloģiskās izpētes rezultātiem, kurā konstatēti vairāki potenciālie dižkoki (priedes, kas sasniegušas 90% no dižkoka izmēra), plānojot apbūvi paredzēt pēc iespējas mazāku ietekmi būvdarbu laikā, ievērojot visus aizsardzības pasākumus koku saglabāšanai.
15. Prasības aizsargājamā biotopa „Mežainas piejūras kāpas”:
 - 15.1. nav pieļaujama apbūves izvietošana, izņemot labiekārtojuma elementa „lapene” izvietošana teritorijas daļā, kur saglabājušies pamati. Lapenes izmēri nedrīkst pārsniegt esošo pamatu izmērus. Lapene plānojama bez pagrabstāva;
 - 15.2. veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – zemesgabalā esošajā biotopa teritorijā un jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās.
16. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 16.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 16.1.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);
 - 16.1.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 16.1.3. 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;
 - 16.1.4. 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;

- 16.2. prasības vēsturiskās fona apbūves pārbūvei:
- 16.2.1. pieļaujama ēkas novietnes maiņa. Ēka izvietojama priekšpagalmā pie Upes ielas;
 - 16.2.2. būvi atļauts pārbūvēt, saglabājot pilsētbūvniecības pieminekļa un esošās, fona apbūvi veidojošās dzīvojamās ēkas pamatvērtības: apjoms, verandas ar koka kolonnām un logu stiklojumu, historisma arhitektūras logailas ar logu vērtņēm, *utml*;
17. Citi noteikumi:
- 17.1. būves augstuma aprēķinā neietver arhitektoniskus akcentus – torņus, kupolus, laternas, skulpturālus dekorus vai citus būves arhitektoniskajam veidojam nozīmīgus kompozicionālus elementus, kas izvirzās virs jumta pamatapjoma un eksponējas būves siluetā;
 - 17.2. veicot dzīvojamās ēkas pārbūvi, azbestu saturošus būvniecības atkritumus (jumta azbestcimenta loksnes) apsaimniekot atbilstoši bīstamo atkritumu apsaimniekošanai, t.i. iepakojšanai, marķēšanai, transportēšanai, uzglabāšanai un deponēšanai poligonā, atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 301 „Noteikumi par azbesta un azbesta izstrādājumu ražošanas radīto vides piesārņojumu un azbesta atkritumu apsaimniekošanu” prasībām. Nododot objektu ekspluatācijā, uzradīt dokumentus par izvesto bīstamo un citu būvniecības atkritumu apjomu un noglabāšanas vietu, kā arī dabas resursa nodokļa nomaksu, saskaņā ar „Dabas resursu nodokļu likuma” 3.pielikumu. Būvprojekta darba aizsardzības plānā ietvert Ministru kabineta 2004.gada 12.oktobra noteikumu Nr.852 „Darba aizsardzības prasības darba ar azbestu” prasības;
 - 17.3. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

- 18. Pirms būvniecības sākšanas saņemt paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu un tehniskos noteikumus saskaņā ar likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” un „Aizsargjosla likuma” prasībām.
- 19. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
- 20. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.