

2.DAĻA. 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, Braslas ielā 2B 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, 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 tas nav pagarināts.

2. TERITORIJAS ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (Dzs15)

6. **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.
7. **Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**
 - 7.1. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja;
 - 7.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
 - 7.3. Dzīvojamo māju palīgbūve - pirts, garāža, laivu novietne, nojume, siltumnīca, šķūnis (ēka dārza inventāra, sadzīves priekšmetu u.c. materiālu māsaimniecības vajadzībām glabāšanai), segta autostāvvietā, ziemas dārzs, brīvstāvošs pagrabs ar kopējo platību līdz 40 m², apsardzes ēka u.c. ēkas un būves, kuras nav klasificējamās kā dzīvojamās ēkas, kurās nav dzīvojamo telpu (pastāvīgai vai sezonas rakstura dzīvošanai), kuras ir

funkcionāli pakārtotas zemes vienībā esošai dzīvojamai ēkai un nav augstākas par 1,5 stāvu;

8. Apbūves parametri:

- 8.1. apbūves blīvums – 25%;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 65%;
 - 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 50%;
 - 8.4. maksimālais apbūves augstums – 2,5 stāvi, 12 metri;
 - 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamo māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
9. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

10. Piekļūšana zemesgabalam no Braslas ielas, iebrauktuves precizējamas būvprojektā.

11. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 11.1. Būvlaide - atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā izmantošana”;
- 11.2. Ēkas novietne un arhitektoniskais risinājums ēkas pārbūvei ar apjoma palielinājumu un ēkas funkcionālie un arhitektoniski dekoratīvie risinājumi (pergolas, nojumes, terases, ieejas mezgli) pamatojami, izstrādājot būvprojektu;
- 11.3. Ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, ņemot vērā šādas prasības:
 - 11.3.1. 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;
 - 11.3.2. 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 3m, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvo aktu prasības;
 - 11.3.3. 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;
 - 11.3.4. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
- 11.4. Ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 11.3. 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.
- 11.5. 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. Būvniecības ieceres un būvprojekta saskaņošana ar kaimiņiem:

- 12.1. Būvniecības ieceres vai būvprojekta saskaņošana ar kaimiņiem (īpašniekiem, kuru nekustamais īpašums robežojas ar būvniecības ieceres zemes vienību, ir nepieciešama šādos gadījumos:
 - 12.1.1. ja plānotā būves vieta, ēku logu izvietojums, būves augstums, ugunsdrošības attālumi un citi rādītāji neatbilst normatīvajos aktos noteiktajiem attālumiem no zemes vienības robežas, bet ir pieļaujamas atkāpes, saņemot attiecīgo saskaņojumu;
 - 12.1.2. žoga izbūvei uz zemes vienību robežas;
 - 12.1.3. jebkura veida arhitektoniska akcenta izbūvei, terases izbūvei un sezonas būvei (savstarpēji vienojoties arī gadījumos, ja tās uzstādišana nav saskaņojama būvvaldē), ja tās atrodas tuvāk par 3m no zemes vienības robežas;
 - 12.1.4. ja zemes līmeņa izmaiņas pārsniedz 30 cm pie zemes vienības robežas;

12.2. Nepieciešamo kaimiņu saskaņojumu noformē uz projekta sastāvā esošās ģenerālplāna lapas vai vienkāršotā projekta galvenās lapas, vai arī kā atsevišķu dokumentu tādā veidā, lai no tā izrietētu nepārprotama šo personu piekrišana katram konkrētam apgrūtinājumam, kas skar attiecīgo personu. Saskaņojums sastāv no saskaņojamā jautājuma apraksta (kādu augstumu, attālumu (norādītu metros) saskaņo; piekrišanas apvienoties vienā ugunsdrošības nodalījumā, ja ēkas attāluma samazinājums no zemes vienības robežas tādā veidā ir pieļaujams u.tml.), personas, kura veikusi saskaņojumu paraksta, paraksta atšifrējuma un datuma.

13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 13.1. piebraucamā ceļa izbūve;
- 13.2. inženierkomunikāciju izbūve;
- 13.3. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām.

14. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 14.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 14.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabelos;
- 14.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

15. Žogi.

- 15.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, pie Braslas ielas pa iedibināto žoga līniju.
- 15.2. Žogu izbūvē:
 - 15.2.1. tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei;
 - 15.2.2. tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu.
 - 15.2.3. žogos jāveido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves.
- 15.3. Žogu augstums un caurredzamība:
 - 15.3.1. 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;
 - 15.3.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
 - 15.3.3. 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;
 - 15.3.4. žoga cokola augstums nedrīkst pārsniegt 50 cm.
- 15.4. Žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru.
- 15.5. Žoga dizainu veido apkārtējā rajona raksturīgajā stilā.

16. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība.

- 16.1. Veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un zemesgabala reljefu.
- 16.2. Augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas jāatjauno.
- 16.3. Zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi.

17. Koku aizsardzības, teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 17.1. Būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma projektu un paredzēt:
 - 17.1.1. teritorijas apstādījumu risinājumu;
 - 17.1.2. Jūrmalai raksturīgo lielo koku stādījumus;
 - 17.1.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 17.1.4. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku;
 - 17.1.5. vietu atkritumu konteineru novietošanai.
- 17.2. Veidojot apstādījumus, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās.
- 17.3. Jāievēro Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumu Nr.264 “Vispārējie īpaši aizsargājamo dabas teritoriju aizsardzības un izmantošanas noteikumi” parastā ozols (*Quercus robur*) aizsardzībai un tā ainaviskās vērtības saglabāšanai. Nav pieļaujama koka nozāģēšana vai tā bojāšana.
- 17.4. izstrādāt īpaši aizsargājams koka - ozola aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā; nodrošinot ozola saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā;
- 17.5. veikt ozola vainaga sakopšanu, izzāģējot sausos un aizlauztos zarus, samazinot bojājumu risku un ceļot tā ainavisko vērtību.
- 17.6. Neplānot zemes līmeņa izmaiņas vairāk par 10cm esošo koku sakņu rajonā;

18. Citi noteikumi.

- 18.1. 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.
- 18.2. Apbūve plānojama bez pagrabstāva vai pazemes telpām.
- 18.3. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 18.3.1. jaunbūvējamās ēkas maksimālo apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam (būvtilpumam) apkārtņē (aprēķina teritorijā);
 - 18.3.2. jaunbūvējamās ēkas apjoms (būvtilpums) nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 18.3.3. 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;
 - 18.3.4. 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;
- 18.4. ievērot dendroloģiskās izpētes rekomendācijas.

19. Zemesgabala lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve –0601.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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