

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojamas 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, Kāpu ielā 102” 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:
 - 7.2.1. plānotā zemes vienībā Nr.1 – 40%;
 - 7.2.2. plānotās zemes vienībās Nr.2 un Nr.3 - 52%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums:
 - 7.4.1. plānotā zemes vienībā Nr.1 – 10 metri;
 - 7.4.2. plānotās zemes vienībās Nr.2 un Nr.3 – 12metri;
 - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai:
 - 7.5.1. plānotā zemes vienībā Nr.1 – 2 stāvi;
 - 7.5.2. plānotās zemes vienībās Nr.2 un Nr.3 - 2,5 stāvi;
 - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Piekļūšana plānotajām zemes vienībām :
 - 9.1. Nr.1 no Kāpu ielas;
 - 9.2. Nr.2 un Nr.3 no Rūsiņa ielas.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 10.1. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2;
 - 10.2. būvlaide 3m no Kāpu ielas un Rūsiņa ielas sarkanajām;
 - 10.3. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
 - 10.4. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.4.1. 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;
 - 10.4.2. 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;
 - 10.4.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
 - 10.5. 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. plānotajā zemes vienībā Nr.1 jaunā apbūve izvietojama zemesgabala dziļumā, aiz esošās dzīvojamās ēkas – valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 11.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 11.2. inženierkomunikāciju izbūve.
12. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 12.1. ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
 - 12.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabelos;
 - 12.3. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
13. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 13.1. veicot būvdarbus vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 13.2. augsnes virskārtu pēc būvdarbu pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 13.3. neplānot zemes līmeņa izmaiņas vairāk par 10 cm esošo koku sakņu rajonā;
14. Koku aizsardzības, teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:

- 14.1. būvdarbu laikā 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 veicama 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 laistišanu. Laistišanas biežumu un apjomu noteikt koku aizsardzības pasākumu plānā;
- 14.6. būvdarbu laikā nodrošināt koka aizsardzības pasākumu;
- 14.7. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
- 14.8. ārtelpu apzaļumošanai un labiekārtojumam, būvprojekta ietvaros vai atsevišķi, izstrādā teritorijas labiekārtošanas projektu, kurā ietver:
 - 14.8.1. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 14.8.2. stādījumu struktūru, izvietojumu un dizainu, ietverot esošos saglabājamus kokus un plānojot lielo koku stādījumus,
15. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:
 - 15.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo un pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 15.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 15.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 15.1.3. 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;
 - 15.1.4. 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 D4 kategorijas ielām; šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
 - 15.2. vienā zemes vienībā izvietotām ēkām jābūt savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē, jumtu ģeometrijā.
16. Citi noteikumi:
 - 16.1. 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;
 - 16.2. jaunā apbūve plānojama bez pagrabstāva;
 - 16.3. zemesgabalu lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.



3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

17. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
18. Plānotajām zemes vienībām Nr.1 un Nr.2, veicot esošo ēku pārbūvi, vai jaunas ēkas būvniecību saņemt paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu un tehniskos noteikumus saskaņā ar likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.
19. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.