

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, Dzintaru prospektā 41” 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. Jauktas centra apbūves teritorija (JC54)

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 – 25%;
 - 7.2. apbūves intensitāte – 50%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai mājai – 10 metri. 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;
 - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
 - 7.6. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai mājas palīgbūvei – 8 metri;
 - 7.7. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
 - 7.8. dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.



8. Piekļūšana zemesgabalam risināma no Dzintaru prospekta vai Bērzaunes ielas, iebrauktuves ir precizējamas būvprojektā.
9. Būvlaide no Dzintaru prospekta un Bērzaunes ielu sarkanajām – 3 metri.
10. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām, ievērojot vēsturisko žogu līniju.
11. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 11.1. veicot būvdarbus vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
 - 11.2. augsnes virskārtu pēc būvdarbu pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 11.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk kā 10cm koku sakņu rajonā.
12. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
 - 12.1. 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;
 - 12.2. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
 - 12.3. veicot būvdarbus jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
 - 12.4. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
 - 12.5. vietās, kur nepieciešams atjaunot zemsedzi, augsnes uzbēršanu priežu sakņu sistēmas rajonā plānot ne vairāk kā 10 cm.
13. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 13.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 13.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 13.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 13.3.1. pirms pagrabstāva vai cokolstāva projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu;
 - 13.3.2. 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.
14. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 14.1. ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem;
 - 14.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;
 - 14.3. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
15. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:



- 15.1. veicot arhitektūras pieminekļa Dzintaru prospektā 41 būves kadastra apzīmējums 13000081308001 pārbūvi, jāievēro likuma „Par kultūras pieminekļa aizsardzību” prasības;
- 15.2. ēkas zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē.
16. Citi noteikumi:
- 16.1. ēku fasādēs aizliegts pielietot neapmestu ķieģeļu vai citu materiālu mūrējumu un dabisko materiālu sintētiskos aizvietotājus.
- 16.2. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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