

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 Gaujas ielā 1, Jūrmalā 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, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
 - 7.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
8. **Apbūves parametri:**
 - 8.1. apbūves blīvums – 25%;
 - 8.2. apbūves intensitāte – 65%;

- 8.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija savrupmāju apbūvei 50%;
- 8.4. maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi ar jumta izbūvi (2,5 stāvi), 12 metri;
- 8.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
9. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

10. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 10.1. būvlaide – 3m no Gaujas ielas sarkanās līnijas;
- 10.2. apbūves zona atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā izmantošana”;
- 10.3. ēkas novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams un precizējams, izstrādājot būvprojektu;
- 10.4. ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, 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,
 - 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 m;
 - 10.4.3. 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.

11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 11.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām;
- 11.2. piebraucamā ceļa izbūve;
- 11.3. inženierkomunikāciju izbūve;
- 11.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 11.4.1. pirms pagrabstāva vai cokolstāva projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu pazemes būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroģeoloģisko režīmu. Šādu būvju izbūvei ir nepieciešams Jūrmalas domes vides pārvaldes saskaņojums būvprojekta minimālā sastāvā un būvprojekta stadijā.
 - 11.4.2. 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.
 - 11.4.3. Par veiktajām darbībām ar dabas resursu, nepieciešams saņemt Valsts Vides dienesta Lielrīgas reģionālajā pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli, un būves nododot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinošu dokumentu.

12. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 12.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 12.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;

12.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

13. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai un teritorijas labiekārtojumam:

13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;

13.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;

13.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;

13.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;

13.5. pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā. Teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:

13.5.1. apstādījumu risinājumus;

13.5.2. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;

13.5.3. mazo arhitektūras formu risinājumus, kas saskaņoti ar ēku apjomu un stilistiku to vizuālo izskatu un māksliniecisko noformējumu veidojot harmoniski iekļaujoties apkārtējā vidē un saskaņā ar apkārtējo ēku un būvju arhitektonisko stilu un noformējumu;

13.5.4. vietu atkritumu konteineru novietošanai.

14. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojuma darbu laikā:

14.1. vecot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;

14.2. veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 3-4 metru augstumā;

14.3. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju.

15. Žogi.

15.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām,

15.2. Žoga augstums un caurredzamība:

15.2.1. 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;

15.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1.8m augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams) Žoga risinājumu un izvietojumu saskaņo ar blakus zemes vienības īpašnieku;

15.2.3. žoga augstumu mēra no esošā vai plānotā ietves (zemes) līmeņa ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā atzīmi, no kuras mēra žoga augstumu, nosaka, kaimiņiem savstarpēji vienojoties;

15.3. žoga cokola maksimālais augstums ir 0,5m;

15.4. žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru;

15.5. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;

15.6. valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās un zemes vienībās ap kultūras pieminekļiem žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā.

16. Pieklūšanas nosacījumi:

- 16.1. Autotransporta pieklūšana zemesgabalam plānota no Gaujas ielas. Iebrauktuve zemesgabalā precizējamas turpmākās projektēšanas gaitā.
- 16.2. Ēkām un citām būvēm jāparedz piebrauktuves ugunsdzēsības un glābšanas tehniskai. To parametri jāpieņem atbilstoši attiecīgo ēku un citu būvju projektēšanas būvnormatīviem.

17. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

- 17.1. Lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, jaunbūvējamo ēku apjomu (būvtilpumu) nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 17.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēku apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 17.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 17.1.3. 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;
- 17.2. 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.
- 17.3. Būvprojekta sastāvā sastāvā veikt plānotās apbūves vizuālās ietekmes uz kultūrvidi un ainavu analīzi kontekstā ar pilsētbūvniecības pieminekļi esošās vēsturiskās apbūves telpiskā veidola saglabāšanas nepieciešamību, ievērojot tai raksturīgo izvietojumu, apbūves mērogu un raksturu, apjomu risinājumus. Vizuālās ietekmes analīzē pielietot paņēmienus, kas rada pilnīgāku un reālistiskāku priekšstatu par plānotajiem risinājumiem

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. **zemesgabala lietošanas mērķis** - individuālo dzīvojamo māju apbūve– 0601.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

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