

2. 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, Otilijas 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, 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 (DZS22)

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 – 12%;
 - 7.2. apbūves intensitāte – 31%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 63 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums esošai apbūvei – 12 metri;
 - 7.5. maksimālais apbūves augstums plānotajai apbūvei – 10 metri;
 - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;



- 7.7. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
8. Maksimālais atklāto autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Piekļūšana zemesgabalam risināma no Otilijas ielas un Sarmas ielas. Iebrauktuves precizējamas būvprojektā.
10. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 10.1. būvlaide 3m no ielu sarkanajām līnijām;
 - 10.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
 - 10.3. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 10.3.1. 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;
 - 10.3.2. 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;
 - 10.3.3. ja ēkai ir divi vai vairāki stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
 - 10.4. šo noteikumu 10.3. 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. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 11.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 11.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 11.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 11.3.1. pirms pagrabstāva vai cokolstāva 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;
 - 11.3.2. 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.
12. Prasības teritoriju inženiertehniskajai apgādei:
 - 12.1. dzīvojamās ēkas, bet, ja nepieciešams – arī citas būves pieslēdz centralizētajiem ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkliem;
 - 12.2. elektroapgādes un elektronisko sakaru līnijas izbūvē pazemes kabeļos;



- 12.3. plānojot elektroapgādes objektu un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.
13. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
- 13.1. būvprojekta sastāvā iekļaut teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;
- 13.2. teritorijas labiekārtojumu plānot, iekļaujoties dabiskajā zemesgabala reljefā;
- 13.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā.
14. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvdarbu un labiekārtojumu darbu laikā:
- 14.1. plānot kompleksu koku un meža zemes aizsardzību, izbūvējot nepārvietojamu žogu, kas nodalītu būvdarbu zonu no meža teritorijas un saglabājamiem kokiem. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgružu un būvtehnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas;
- 14.2. 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;
- 14.3. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki;
- 14.4. veicot būvdarbus jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju saglabājamo koku sakņu zonā;
- 14.5. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
- 14.6. vietās, kur nepieciešams atjaunot zemsedzi, augsnes uzbēršanu priežu sakņu sistēmas rajonā plānot ne vairāk kā 10 cm.
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 ēkas 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 D1 kategorijas ielām, šādā gadījumā aprēķinā neietver ēkas ar netipiskiem apjomiem.
- 15.2. ēkas būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē;
- 15.3. būvprojekta izstrādes ietvaros jaunbūves arhitektoniski telpiskos risinājumus vizualizēt kontekstā ar esošo apbūvi Otīlijas ielā 1 un Otīlijas ielā 3.



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. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt;
- 16.3. 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.