

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, Saulgriežu ielā 3” 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 veidi: - vasarnīcu apbūve (11002), 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 – 52%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
 - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
 - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

8. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.
9. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 9.1. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
 - 9.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 9.2.1. 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;
 - 9.2.2. 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;
 - 9.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
 - 9.3. šo noteikumu 9.2. 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;
 - 9.4. jaunbūvējamās ēkas apjoma augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību. Ēkas augstumu atļauts palielināt, 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;
 - 9.5. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2.
10. Žogu izbūvē:
 - 10.1. vispārējā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 10.2. žogu augstums un caurredzamība:
 - 10.2.1. žoga maksimālais augstums dzīvojamās apbūves teritorijās uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 metri, bet žoga minimālā caurredzamību – 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 metri;
 - 10.2.2. uz zemes vienības robežas ar citu privātu zemes vienību atļauts būvēt līdz 1,8 metru augstu žogu. Žogs drīkst būt arī blīvs (necaurredzams);
 - 10.2.3. žoga augstums nosakāms pieņemot par 0.00 līmeni esošo zemes līmeni ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā žoga 0.00 atzīme jānosaka kaimiņiem, savstarpēji vienojoties;

- 10.2.4. žogu cokola maksimālais augstums 0,5 metri.
 - 10.2.5. žogiem jābūt saskaņoties ar ēkas arhitektūru;
 - 10.2.6. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu.
11. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 11.1. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 11.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 11.3. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 11.3.1. pirms pagrabstāva, cokolstāva vai pazemes būves 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;
 - 11.3.2. 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;
 - 11.3.3. 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 apliecinājošu dokumentu.
 - 11.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.
 12. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:
 - 12.1. teritorijās, kur ir izbūvēti centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, veicot būvniecību (arī ēku rekonstrukciju), ēkas, bet, ja nepieciešams - arī citas būves pieslēdz centralizētajiem inženiertehniskās apgādes 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. Citi noteikumi:
 - 13.1. piekļūšana zemesgabalam risināma pa izveidoto satiksmes joslu ar pieslēgumu Saulgriežu ielai. Iebrauktuves precizējas turpmākajā projektēšanas gaitā;
 - 13.2. 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;

13.3. ēkas viena zemesgabala ietvaros būvē savstarpēji saskanīgā arhitektūrā, materiālos un apdarē;

13.4. esošās ēkas un citas būves drīkst pārbūvēt;

13.5. zemesgabalu lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

14. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

15. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot Pašvaldībā.