

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, Kaugurciema ielā 3” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) 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 (DzS23)

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 - 15%;
 - 7.2. apbūves intensitāte – 30%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 60 %;
 - 7.4. maksimālais apbūves augstums dzīvojamai ēkai– 10 metri;
 - 7.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2 stāvi;
 - 7.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
8. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 8.1. teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums atbilstoši vēsturiskās apbūves raksturam, izvērtējot zemesgabala ainavas saglabāšanas iespējas;
 - 8.2. ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības, tiek noteikts ņemot vērā šādas prasības:
 - 8.2.1. 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 normatīvo aktu prasības;
 - 8.2.2. 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;
 - 8.2.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
 - 8.3. šo noteikumu 8.2. punktā minēto attālumu un apbūves līnijas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālpārplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
 - 8.4. ēkas pārbūvei ar apjomu palielināšanu jaunā 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 ģenerālpārplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt.
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
- 9.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām;
 - 9.2. piebraucamā ceļa izbūve;
 - 9.3. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 9.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā cokolstāvu vai pagrabstāvu:
 - 9.4.1. pirms to projektēšanas veikt hidroģeoloģisko un dendroloģisko izpēti, lai noteiktu būves potenciālo ietekmi uz apkārtējiem īpašumiem, tajos esošo apbūvi, saglabājamiem kokiem un to saglabāšanai nepieciešamo hidroloģisko režīmu;
 - 9.4.2. ja būvi plānots pilnīgi vai daļēji izvietot zem gruntsūdens līmeņa, izvērtēt gruntsūdeņu daudzumu, būvprojektā paredzēt gruntsūdeņu pietiekošu un organizētu novadi no ēkas gan būvdarbu laikā, gan ekspluatācijas laikā. Ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemes īpašuma, būvprojektā norādīt izraktās grunts daudzumu ^{m³} un izvešanas vietu. 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 apliecināšu dokumentu.

10. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:

- 10.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 10.2. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10cm koku sakņu rajonā;
- 10.3. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai.

11. Prasības koku saglabāšanai demontāžas, būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

- 11.1. plānojot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 11.2. plānot kompleksu koku aizsardzību un meža biotopa aizsardzību, izbūvējot nepārvietojamu žogu h 2 m, kas nodalītu būvdarbu zonu no meža biotopa. Pēc būvdarbu pabeigšanas žogs demontējams. Būvdarbu laikā nodrošināt strādnieku, būvmateriālu, būvgružu un būvtechnikas atrašanos ārpus ar žogu ierobežotās teritorijas;
- 11.3. jānorobežo koku stumbri ar vismaz 2,5m augstiem vairogiem, lai novērstu mizas bojājumu rašanos;
- 11.4. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10cm;
- 11.5. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
- 11.6. būvdarbu laika nodrošināt koka aizsardzības pasākumus.

12. Prasības kultūras mantojuma saglabāšanai:

- 12.1. lai saglabātu vēsturisko teritorijas raksturu, pārbūvējamo ēku apjomu nosaka atbilstoši šādām prasībām:
 - 12.1.1. ēkas maksimālo apjomu nosaka atbilstoši vidējam ēkas apjomam apkārtnē (aprēķina teritorijā);
 - 12.1.2. ēkas apjoms nedrīkst pārsniegt aprēķināto vidējo ēkas apjomu ne vairāk kā par 20%. Aprēķinā neietver palīgēkas;
 - 12.1.3. 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;
 - 12.1.4. 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.

13. Citi noteikumi:

- 13.1. būvprojekta sastāvā iekļaut teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus;

- 13.2. veicot teritorijas apzaļumošanu pielietot Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumus, aizsargājamā biotopā "Mežainas piejūras kāpas" un tā tuvumā stādījumiem izmatot priežu mežiem raksturīgās augu sugas (virši, mellenes, kadiķi);
- 13.3. ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas, ievērojot detālplānojuma un Teritorijas plānojuma nosacījumus;
- 13.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- 13.5. ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietām paredzētās darbības realizēšanai ir jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;
- 13.6. pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums, atbilstoši likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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