

2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Nekustamā īpašuma Dzegužu ielā 6, kadastra apzīmējums 13000171207, Jūrmalā (turpmāk – Detālplānojuma teritorija) Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk – Apbūves noteikumi) ir 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 precizējumi un nosaka detalizētas prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei. Apbūves nosacījumi, kuri nav detalizēti detālplānojumā, piemērojami saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu u.c. spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
2. Apbūves noteikumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
3. 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 (DZS15)

4. Teritorijas galvenais izmantošanas veids:
 - 4.1. savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 4.2. vasarnīcu apbūve (11002).
5. Apbūves rādītāji:
 - 5.1. apbūves blīvums -25 %;
 - 5.2. maksimālā apbūves intensitāte:
 - 5.2.1. apbūvei ar 2,5 stāviem -65%;
 - 5.2.2. apbūvei ar 2 stāviem – 50%;
 - 5.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50 %;
 - 5.4. maksimālais apbūves augstums – 12 metri;
 - 5.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai:
 - 5.5.1. līdz centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvei – 2 stāvi;
 - 5.5.2. pēc centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūves - 2,5 stāvi;
 - 5.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.
6. Piekļūšana zemesgabalam risināma no Dzegužu ielas, iebrauktuve precizējama būvprojektā.
7. Būvju izvietojums zemes vienībā:
 - 7.1. būvlaide - 3 m attālumā no Dzegužu ielas sarkanajām līnijām;

- 7.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, respektējot apkārt esošās teritorijas reljefu un ievērojot noteikto apbūves zonu;
- 7.3. dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 1.
8. Žogu izbūvē:
 - 8.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
 - 8.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju;
9. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:
 - 9.1. ielas vai piebraucamā ceļa izbūve;
 - 9.2. inženierkomunikāciju izbūve;
 - 9.3. tehniskie risinājumi hidroģeoloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja jaunbūvei tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 9.3.1. pirms pagraba 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;
 - 9.3.2. 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. Ja būvdarbu laikā iegūtos dabas resursus plānots izmantot ārpus šī zemesgabala, būvprojektā norādīt izraktās grunts (augšņu, smiltis vai citu dabas resursu) daudzumu m³ un izvešanas vietu, kā arī to ka nepieciešams saņemt Valsts vides dienesta Lielrīgas reģionālās vides pārvaldē dabas resursu lietošanas atļauju un pēc būvdarbu pabeigšanas samaksāt Valsts ieņēmumu dienestā dabas resursu nodokli un, būves nodot ekspluatācijā, iesniegt šo maksājumu apliecinājumu dokumentu.
10. Reljefa un augsnes virskārtas aizsardzība:
 - 10.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisko darbību zemes vienībā, maksimāli saglabāt augsnes virskārtu un reljefu;
 - 10.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno vai ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
 - 10.3. ārpus plānotās apbūves zonas saglabāt dabisko zemes reljefu;
11. Teritorijas labiekārtošanas un apzaļumošanas nosacījumi:
 - 11.1. plānojot jaunus stādījumus, pielietot Latvijas klimatiskajiem apstākļiem piemērotas augu sugas, kā arī ievērot konkrēta mikroklimata prasības. Nepielietot augu sugas, kas nav raksturīgas konkrētās teritorijas bioloģiskajiem apstākļiem;
 - 11.2. būvprojekta sastāvā izstrādāt teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumus.
12. Citi noteikumi:
 - 12.1. ēku un būvju īpašniekiem atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas;

- 12.2. grafiskajā materiālā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktajā „*nojumes, labiekārtojuma elementu izvietojuma zona pirmā stāva līmenī*” pieļaujams izbūvēt lieveni, ārējās kāpnes, transportlīdzekļa stāvvietu, pirmā stāva līmenī nojumi, terasi, u.c. labiekārtojuma elementus;
- 12.3. grafiskajā materiālā „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” noteiktajā „*nojumes, labiekārtojuma elementu izvietojuma zona pirmā stāva līmenī*” jumtu izbūvē tā, lai lietussūdeņi neplūstu uz kaimiņu zemesgabaliem;
- 12.4. zemesgabala lietošanas mērķis – 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- 12.5. pirms būvniecības darbu veikšanas saņemt paredzētās darbības ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumu un tehniskos noteikumus saskaņā ar likuma „Par ietekmes uz vidi novērtējumu” prasībām.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

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