

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 Kaugurciema ielā 34, Jūrmalā (uzsākot detālplānojuma izstrādi adrese Kaugurciema ielā 41B, 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 (DZS23)

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 un vasarnīca, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu;
 - 7.2. vasarnīcu apbūve (11002).
8. **Teritorijas papildizmantošanas veidi:**
 - 8.1. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido sabiedriskās ēdināšanas objekts;
 - 8.2. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu nams.
9. **Apbūves parametri:**
 - 9.1. apbūves blīvums – 15%;
 - 9.2. apbūves intensitāte – 30%;
 - 9.3. minimālā brīvā (zaļā) teritorija – 60%;

- 9.4. maksimālais apbūves augstums – 2 stāvi, 10 metri;
- 9.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi;
- 10. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

11. Būvju izvietojums zemes vienībā:

- 11.1. būvlaide 3 metri no ielu sarkanajām līnijām – atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”;
- 11.2. ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, veidojot ainaviski pievilcīgu vidi, maksimāli saglabājot teritorijā esošos kokus;
- 11.3. Ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, ņemot vērā šādas prasības:
 - 11.3.1. 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,
 - 11.3.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;
 - 11.3.3. ja ēkai ir divi stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m.
- 11.4. šo noteikumu 11.3. punktā minēto attālumu, apbūves līnijas un apbūves zonas attālumu pret kaimiņu zemesgabala robežu 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;
- 11.5. ēkas 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.

12. Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana:

- 12.1. inženierizpēte būvniecības vajadzībām, atbilstoši būvnormatīva LBN 005-15 prasībām;
- 12.2. piebraucamā ceļa izbūve;
- 12.3. inženierkomunikāciju izbūve;
- 12.4. tehniskie risinājumi hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, ja tiek plānots cokolstāvs vai pagrabstāvs:
 - 12.4.1. pirms pagrabstāva vai cokolstāva projektēšanas veic hidroģeoloģisko un dendroģeoloģisko izpēti, lai noteiktu 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.
 - 12.4.2. 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.
 - 12.4.3. 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.
 - 12.4.4. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

13. Prasības teritorijas inženiertehniskajai apgādei:

- 13.1. ēkas, ja nepieciešams arī citas būves, pieslēdzamas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- 13.2. elektroapgādes un elektrolīniju sakaru līnijas izbūvē pazemes kabelos;
- 13.3. plānojot elektroapgādes objektus un elektroietaišu izvietojumu, nodrošina to netraucētu apkalpošanu un transporta piekļūšanas iespējas.

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

- 14.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 14.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 14.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 14.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
- 14.5. pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās savrupmājām izstrādā teritorijas labiekārtojuma un apstādījumu risinājumu, ko iekļauj būvprojekta sastāvā. Teritorijas labiekārtojuma risinājumā paredzēt:
 - 14.5.1. apstādījumu risinājumus;
 - 14.5.2. veicot teritorijas apzaļumošanu pielietot Jūrmalai raksturīgo koku sugu stādījumus, aizsargājamā biotopā “Mežainas piejūras kāpas” un tā tuvumā stādījumiem izmatot priežu mežiem raksturīgās augu sugas, nav pieļaujama svešu, invazīvu sugu stādīšana, lai tās nenonāktu apkārtējā vidē – jūras piekrastē esošajās mežainajās kāpās.
 - 14.5.3. ceļu, tajā skaitā arī piebraucamo ceļu, ietvju un auto novietņu izvietojumu, seguma veidus un materiālus;
 - 14.5.4. 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;
 - 14.5.5. vietu atkritumu konteineru novietošanai.

15. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

- 15.1. veicot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 15.2. veicot būvniecību, tehnikas un agregātu tuvumā (tuvāk par 8 metriem), esošiem kokiem stumbrus apsegt ar dēļu aizsargvairogiem 2,5 metru augstumā;
- 15.3. koku stumbrus aizliegts apbērt ar zemi vai jebkādu citu materiālu. Būvniecības dēļ augstuma atzīmju vertikālās izmaiņas, salīdzinājuma ar esošajām atzīmēm nedrīkst pārsniegt 10cm;
- 15.4. koku sakņu zonā aizliegts kraut un uzglabāt būvmateriālus, būvgružus, braukt ar tehniku (sablīvēt augsni);
- 15.5. nepieciešamības gadījumā sakopt koku vainagus, t.sk. dižkoka parastās kļavas, pirms tam šo darbību saskaņot ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju un saņemt atļauju, koku vainagus sakopt sertificētam arboristam;
- 15.6. ievērot Ministru kabineta 2010.gada 16.marta noteikumus Nr.264 “Vispārējie īpaši aizsargājamo dabas teritoriju aizsardzības un izmantošanas noteikumi” parastās kļavas (Acer platanoides) aizsardzībai un tā ainaviskās vērtības saglabāšanai. Nav pieļaujama koka nozāģēšana vai tā bojāšana;
- 15.7. izstrādāt īpaši aizsargājamā koka – parastās kļavas aizsardzības risinājumus būvdarbu laikā, iekļaujot tos darbu organizēšanas projektā; nodrošinot kļavas saglabāšanu gan būvniecības, gan ēku ekspluatācijas laikā.

16. Piekļūšanas nosacījumi:

- 16.1. Autotransporta piekļūšana zemesgabalam plānota no Kaugurciema ielas, un gājēju piekļūšana no Kaugurciema ielas un Glūdas 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;
 - 17.1.4. 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.
- 17.2. vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļu teritorijās žogu dizainu veido attiecīgajā rajonā (pilsētas daļā) raksturīgajā vēsturiskajā stilā.

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:
 - 18.2.1. - individuālo dzīvojamo māju apbūve - 0601;
 - 18.2.2. - komercdarbības objektu apbūve - 0801

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. Ķīmiskajā aizsargjoslā ap ūdens ņemšanas vietām paredzētās darbības realizēšanai ir jāsaņem Valsts vides dienesta tehniskie noteikumi;
22. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.