

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 zemesgabaliem Cīruļu ielā 16 un Cīruļu ielā 18, 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 (DzS4 un DzS17)

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, vasarnīca un dvīņu māja, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
 - 7.2. Vasarnīcu apbūve (11002).

8. Apbūves parametri:

Adrese	Zemesgabala platība	Funkcionālais zonējums	Apbūves augstums	Apbūves blīvums	Intensitāte	Minimālā brīvā zaļā teritorija
Cīruļu iela 16	2313 m²	DzS17	12 metri, 2,5 stāvi	25%	65%	50%
Cīruļu iela 16B	2700 m²					
Cīruļu iela 18	3434 m²	DzS4	12 metri, 2,5 stāvi	12%	31%	63%
Cīruļu iela 18A	3386 m²					
Cīruļu iela 18B	3649 m²					
Piekļuves nodrošināšanai zemesgabaliem Cīruļu iela 16B, Cīruļu iela 18A un Cīruļu iela 18B tiek veidots piebraucamais ceļš 786 m² ielu sarkanajās līnijās.						

9. Maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgbūvei – 1,5 stāvi.

10. Maksimālais autostāvvietu skaits zemes vienībā - 3.

11. Būvju izvietojums zemes vienībā:

11.1. maksimālais dzīvojamo ēku skaits zemesgabalā – 2;

11.2. būvlaide – 3m no ielu sarkanajām līnijām;

11.3. apbūves zona atbilstoši grafiskajam materiālam „Teritorijas plānotā izmantošana”;

11.4. ēkas novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams un precizējams, izstrādājot būvprojektu. Teritorijai plānojams ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus, koku grupas un neapbūvējamā teritorijā saglabājot biotopu - priežu audžu teritorijas;

11.5. ēkas minimālo attālumu no kaimiņu zemes vienības nosaka, ņemot vērā šādas prasības:

11.5.1. 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;

11.5.2. 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;

11.5.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvi, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 m;

11.5.4. vispārīgā gadījumā ēkas augstums nevienā tās punktā nedrīkst pārsniegt pusotru (1,5) attālumu no šī punkta projekcijas uz zemes līdz robežai ar kaimiņu zemes vienību;

11.6. ēkas augstumu atļauts palielināt un šo noteikumu 11.5. 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.

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. citi pasākumi, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

13. Prasības reljefa, augsnes virskārtas aizsardzībai:

- 13.1. veicot būvniecību vai citu saimniecisku darbību zemes vienībā, maksimāli saglabā augsnes virskārtu un reljefu;
- 13.2. augsnes virskārtu pēc būvniecības pabeigšanas atjauno un ierīko stādījumus atbilstoši vietas ekoloģijai;
- 13.3. neplānot zemes uzbēršanu vairāk par 10 cm koku sakņu rajonā;
- 13.4. zemes līmeņa paaugstināšanu vairāk par 30 cm saskaņo ar Jūrmalas pilsētas domi;
- 13.5. zemes vienībās, kur ir meža zeme aizliegts ierīkot jaunas un paplašināt esošās siltumnīcas, sakņu un augļu dārzu; zemes vienības neapbūvētajā daļā saglabā priežu meža biotopu.

14. Prasības koku saglabāšanai būvniecības un labiekārtojumu darbu laikā:

- 14.1. vecot būvniecību, jānodrošina tādas būvbedres sienu stiprināšanas metode, kas nepieļauj augsnes eroziju koku sakņu zonā;
- 14.2. būvdarbu laikā 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. nepieciešamības gadījumā veicama koku vainagu sakopšana, šī darbība saskaņojama ar Jūrmalas pilsētas domes Koku vērtēšanas komisiju, saņemot atļauju;
- 14.4. rakšanas darbus plānot ne tuvāk par 3m no saglabājamo koku stumbriem;
- 14.5. saimnieciskā darbība veicama tādā veidā, lai pēc iespējas mazāk būtu jāizcērt veseli, slimību neskarti koki.

15. Žogi.

- 15.1. Zemesgabalu drīkst iežogot pa zemesgabala juridiskajām robežām,
- 15.2. Žogu augstums un caurredzamība:
- 15.2.1. žoga maksimālais augstums uz zemes vienības robežas ar publisko ārtelpu ir 1,6 m, bet žoga minimālā caurredzamība - 40% (starp stabiem), skatā perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m;
- 15.2.2. žoga augstumu mēra no esošā vai plānotā ietves (zemes) līmeņa ielas pusē. Žogu "sadures" vietās gruntsgabalu robežpunktos iekškvartālā atzīmi, no kuras mēra žoga augstumu, nosaka kaimiņiem savstarpēji vienojoties.
- 15.2.3. žoga cokola maksimālais augstums ir 0,5m;
- 15.3. žogam jābūt stilistiski saskaņotam ar ēkas arhitektūru;
- 15.4. žogus viena kvartāla robežās būvē vienā augstumā, bet nepārsniedzot maksimālo atļauto augstumu;
- 15.5. žogu izbūvē tā, lai netraucētu inženierkomunikāciju darbību un to apkalpošanu. Žogos veido „kabatas” vietās, kur atrodas virszemes inženierkomunikāciju būves;
- 15.6. žogu izbūvē tā, lai žogu vārtu atvērums netraucētu gājēju un transporta kustību, ja nepieciešams žogā veidojot „kabatu” priekšlaukuma izbūvei.

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. iebrauktuves zemesgabalos risināmas un precizējamas turpmākajā projektēšanas gaitā;
- 16.3. meža zemes atmežojamās platības apbūves izvietojumam, piebraucamā ceļa izbūvei, teritorijas labiekārtojumam un inženierkomunikāciju izbūvei, nosakāmas turpmākajā projektēšanas gaitā un veicama atbilstoši spēkā esošajai likumdošanai;
- 16.4. zemesgabala lietošanas mērķis - individuālo dzīvojamo māju apbūve– 0601.

3. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

17. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotājiem.
18. Plānotais piebraucamais ceļš ielu sarkanajās līnijās atsavināmas par labu pašvaldībai bez atlīdzības. Pašvaldība un Detālplānojuma attīstītājs slēdz atsevišķu vienošanos, pirms tam paredzot tās izbūvi ar šķembu segumu atbilstoši normatīvajiem aktiem.
19. Zemes gabala apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.